

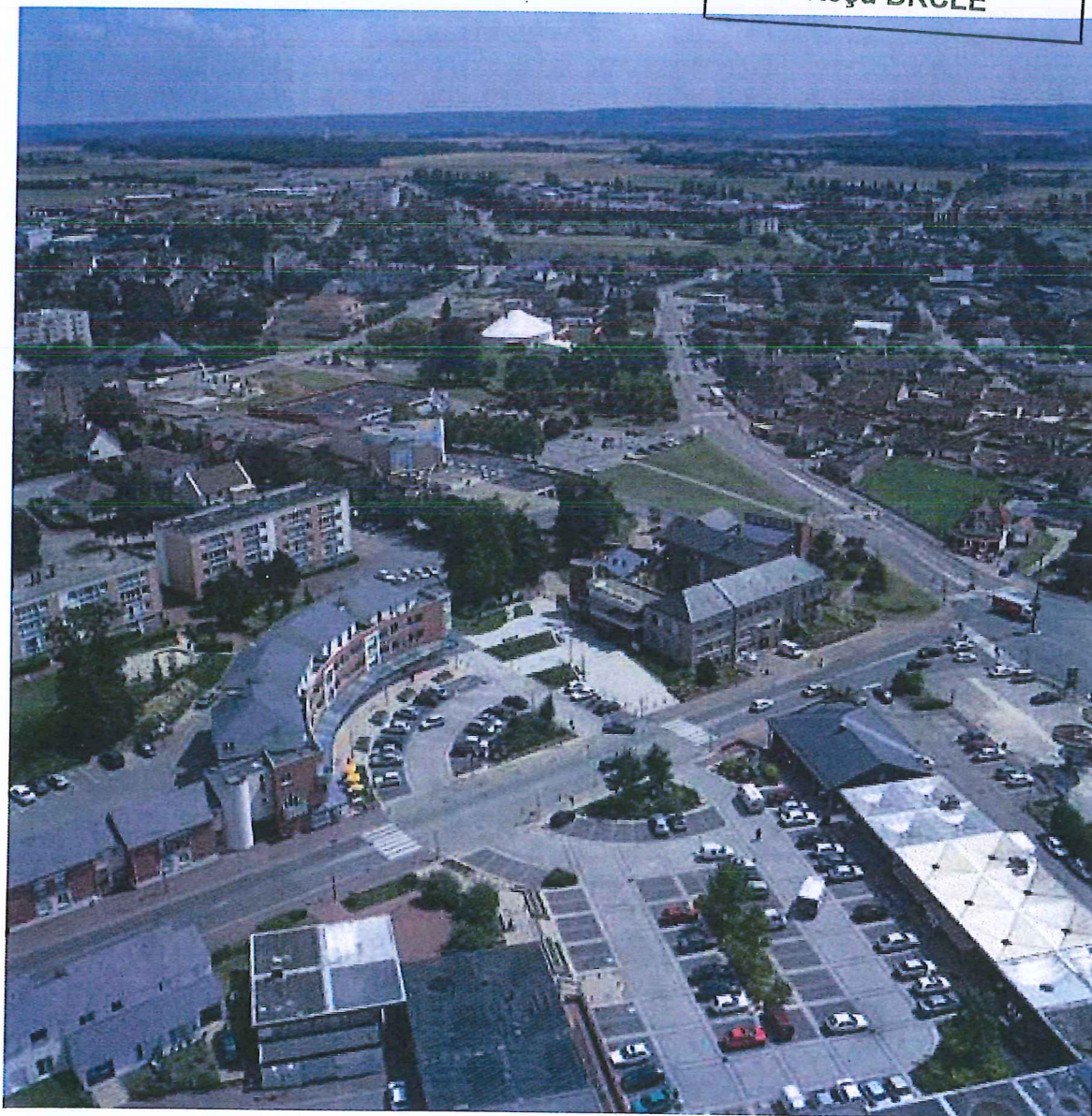
Commune de NOTRE DAME DE GRAVENCHON

REGLEMENT

PRÉFECTURE  
DE LA SEINE-MARITIME

22 DEC. 2017

Reçu DRCLE



Révision du PLU :

Prescrite le : 18 décembre 2003

Arrêtée le : 15 décembre 2005

Approuvée le : 10 octobre 2006

Modification simplifiée n°5 du PLU

Prescrite le : 09 février 2017

Approuvée le : 19 décembre 2017



# SOMMAIRE

	Pages
<b>I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE.....</b>	<b>3</b>
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE I    DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	9
CHAPITRE I    DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....	16
CHAPITRE III   DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR .....	23
CHAPITRE III   DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV .....	30
CHAPITRE IV   DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	36
CHAPITRE IV   DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	41
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	46
CHAPITRE I    DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR .....	47
CHAPITRE II   DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB .....	54
CHAPITRE III   DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE .....	61
CHAPITRE IV   DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	66
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	68
CHAPITRE I    DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	69
CHAPITRE II   DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	74
<b>II – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES .....</b>	<b>81</b>

## **I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE**

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire communal de Notre-Dame-de-Gravenchon, il est composé de documents graphiques et du présent document écrit.

## 1 Les documents graphiques

### 1.1 Nomenclature des documents graphiques

#### **PLANS GENERAUX**

Pièce 6a	Plan de délimitation de zone	éch : 1/2000 <sup>ème</sup> partie centrale
Pièce 6b	Plan de délimitation de zone	éch : 1/4000 <sup>ème</sup> partie Est
Pièce 6c	Plan de délimitation de zone	éch : 1/4000 <sup>ème</sup> partie Ouest

### 1.2 Contenu des documents graphiques

Les 3 plans généraux de délimitation de zone couvrent l'ensemble de la commune, ils indiquent pour chaque partie de territoire d'une part, le classement en zone et éventuellement en secteur de zone (selon la nomenclature figurant ci-après) et d'autre part, les parties de la commune concernées par des prescriptions particulières, détaillés au chapitre II du présent règlement.

### 1.3 Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :

- en zones **U**rbaines, zones **U**,
- en zones **A** Urbaniser, zones **AU**,
- en zones **A**gricoles, zones **A**,
- en zones **N**aturelles et forestière, zones **N**.

**Les zones urbaines** sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre **U**, leurs règlements spécifiques sont regroupés au titre II du présent document et comprennent :

- La zone UC avec le secteur de zone UCc
- La zone UP avec le secteur de zone UPc
- La zone UR avec le secteur de zone URp
- La zone UV avec le secteur de zone UVa
- La zone UE
- La zone UI

**Les zones à urbaniser** (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques d'un sigle commençant par la lettre **AU** suivi par une lettre. Elles sont regroupées au titre III du présent document. Elles comprennent :

- La zone AUR avec le secteur de zone AURp
- La zone AUE
- La zone AUB avec les secteurs de zone AUBa, AUBb, AUBc

Une zone AU stricte est également créée en vue de l'extension de l'urbanisation à long terme.

**La zone agricole** est repérée sur les documents graphiques par la lettre **A**. Son règlement spécifique figure au titre IV du présent document.

**La zone naturelle** est repérée sur les documents graphiques par la lettre **N**.

Son règlement spécifique figure titre IV du présent document. Elle comprend : un secteur de zone Nh, un secteur de zone Nj, un secteur de zone Ni.

## **2 Le règlement écrit**

Le règlement écrit, énonce aux titres II et III et IV les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, et au chapitre 2 les règles particulières applicables aux secteurs définis en application des articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncées aux titres II et III pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le "secteur particulier" figurant au document graphique.

D'autres règlements s'appliquent en outre à l'ensemble du territoire.

### **2.1 Dispositions applicables à chacune des zones**

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncées selon les 16 articles suivants :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdit
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Conditions d'accès et de desserte aux voiries
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Aires de stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol
Article 15	Performances énergétiques et environnementales
Article 16	Infrastructures et réseaux de communication numériques

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones du titre II ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **2.2 Dispositions particulières à certains secteurs de la commune**

Les secteurs sont repérés aux documents graphiques, ils concernent des prescriptions particulières concernant :

- les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés;
- les bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme
- les espaces publics et/ou paysagers à protéger;
- le tracé des voies cyclables à créer ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;

- les emplacements réservés en vue de la réalisation de programme de logements, dans le respect de l'objectif de mixité sociale ;
- les immeubles à protéger ;
- les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements ;
- zone ayant subi des inondations inférieures à 1m
- secteur de risque naturel lié à la crue de référence de la Seine (1958) ;
- les zones d'expansion des crues à maintenir
- les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines ;
- les secteurs de protection contre les nuisances, résultant de l'existence d'une pollution industrielle ;
- les secteurs de risques technologiques.

## **2.3 Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune :**

### **2.3.1 Articles du règlement national d'urbanisme**

Les articles suivants d'ordre public, du règlement national d'urbanisme, demeurent applicables

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;
- R.111-14-2 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

### **2.3.2 Autres réglementations affectant l'usage des sols**

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## **CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

La zone UC comprend un sous- secteur UCc, correspondant à la ZAC Cœur de Ville.

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 23 octobre 2014.

### **SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UC-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article 2
- 1.3 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

#### **Article UC-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
- 2.2 Les agrandissements des activités industrielles existantes à condition de ne pas générer d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale.
- 2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.4 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.5 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière (activité commerciale, de bureaux, d'artisanat, hébergement hôtelier, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

### **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article UC-3 Accès et voirie**

- 3.1 Accès
  - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.2 Voirie
- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

#### **Article UC-4 Desserte par les réseaux**

- 4.1 Eau potable
- Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
- 4.2 Assainissement eaux usées
- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable
- 4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3 Assainissement eaux pluviales
- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).
- 4.3.2 Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.
- 4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.
- 4.4 Electricité, gaz, télécommunications
- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

#### **Article UC-5 Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

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

- 6.1 Les constructions devront être implantées en limite des voies publiques et emprises publiques.

Lorsque les constructions bordent plusieurs emprises publiques, une façade, à minima, devra être implantée en limite de voie publique et/ou emprise publique. Il s'agira, de préférence, de la façade dite principale de la construction, c'est-à-dire de celle disposant soit des plus grandes ouvertures, soit des accès.

Les constructions pourront également s'implanter avec un recul égal à celui d'une des constructions immédiatement voisine et ayant une existence légale.

- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées, conformément à l'article 6.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions, seront implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment projeté, avec un minimum de 3m.  
Dans le cas, d'implantation en limite et s'il existe une haie en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, un recul nécessaire à la conservation de la haie, au moins égal à 1 m pourra être prescrit.
- 7.2 En UCc, le long des rues Kennedy et Messenger, les constructions principales devront être implantées avec un recul similaire à/aux construction(s) voisine(s), pour constituer un front bâti, tout en autorisant des percées visuelles sur le Télhuet.
- 7.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront, outre les dispositions de l'article 7.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment à construire.
- 7.4 En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par une rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul de 2m par rapport aux rives.  
En UCc, ce recul sera porté à 7 m par rapport aux rives, afin de permettre l'aménagement d'un parc-promenade le long du Télhuet.

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

Non réglementé

#### **Article UC-9 Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum.
- 9.2 Pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum.
- 9.3 Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 96 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.4 En UCc, il n'est pas fixé d'emprise maximum pour les constructions, afin de permettre l'expression d'une qualité architecturale ainsi que l'utilisation rationnelle et optimale de l'espace.

## Article UC-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Les constructions ne devront excéder ni 13 m à l'égout ou à l'acrotère ni 5 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 3 + C)<sup>1</sup>, sauf celles visées dans l'article 10.3  
La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.  
En UCc, la hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être portée à 15 m.
- 10.2 La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 20 m à l'égout ou à l'acrotère.
- 10.3 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.1 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.4 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.  
En UCc, le rez-de-chaussée de la construction sera au niveau effectif de l'espace public envisagé dans le cadre des requalifications programmées de voiries structurantes et des réalisations de voiries secondaires de l'opération cœur de ville.

## Article UC-11 Aspect extérieur

### Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

### Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes courbes est interdit. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans ou les bardages métalliques à ondes en angles pour les surfaces réduites ou dans le cas de volonté d'une expression architecturale.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits cimentés seront peints. Les tons seront choisis dans la gamme des beiges, gris clair et sables.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

---

<sup>1</sup> Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

- 11.7 Les façades brique des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.
- 11.8 Dans le cas de modification des ouvertures existantes des maisons en briques, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées.  
En outre, les fenêtres de toit de type velux doivent être axées sur les pleins et les vides des différents étages et elles devront être plus hautes que larges.

#### Toitures :

- 11.9. Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.9.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.9.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.10 Les dispositions de l'article 11.9 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
  - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### Couvertures :

- 11.11 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle.  
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.  
En UCc, les toitures pourront également être végétalisées.
- 11.12 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.13 Les matériaux brillants sont interdits
- 11.14 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.15 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.16 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.17 Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.18 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.19 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

#### Clôture :

- 11.20 Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage et d'un éventuel muret de soubassement d'une hauteur maximale de 0,40 m, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative. Les murs de clôtures en brique et silex sont également autorisés à condition de respecter les hauteurs mentionnées ci-dessus.  
En UCc, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1.50 m sur rue et en limite séparative, afin de faciliter la lecture du paysage urbain.
- 11.21 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.22 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.  
En UCc, pour la discrétion dans le paysage urbain, les clôtures devront ainsi être de teinte sombre sauf quand elles sont en matériaux naturels sous forme de murs en brique et/ou silex.
- 11.23 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.24 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement s'il est limité à 0,40 m de hauteur maximum et qu'il ne se situe pas en zone UCc.

#### **Article UC-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :  
- 1 place de stationnement par logement  
- 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction
- 12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :  
- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER pour la partie bureau  
- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER pour la partie stockage et/ou production  
Pour les activités de bureaux :  
- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER  
Pour les commerces :  
- jusqu'à 600 m<sup>2</sup> de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.  
Pour les hôtels :  
- 1 place pour 4 chambres
- 12.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- 12.4 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

#### **Article UC-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale.  
En UCc, l'abattage d'arbres non identifiés sur le plan de zonage est autorisé, si l'opération projetée le nécessite.
- 13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.4 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m<sup>2</sup> d'espaces libres de constructions.  
En UCc, il peut être dérogé à cette règle, lorsque le terrain d'assiette d'une construction est bordé sur l'une de ses limites séparatives par le parc du Télhuet, la falaise, une noue paysagère ou encore par un mail planté.
- 13.5 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.  
En UCc, il peut être dérogé à cette règle, lorsque le terrain d'assiette d'une construction est bordé sur l'une de ses limites séparatives par le parc du Télhuet, la falaise, une noue paysagère ou encore par un mail planté.
- 13.6 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article UC-14 Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UC

#### **Article UC-15 Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article UC-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques**

Non réglementé.

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 23 octobre 2014.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UP-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt ou d'industrie, de commerce sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article 2
- 1.3 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.4 Les parcs d'attraction.
- 1.5 Les garages collectifs de caravanes
- 1.6 En UPc, les annexes d'une surface de plancher supérieure à 25 m².

#### Article UP-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.2 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.3 Dans le secteur de zone UPc, les projets de démolitions sont soumis à une autorisation préalable (dépôt d'un permis de démolir).
- 2.4 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière (activité commerciale, de bureaux, d'artisanat, hébergement hôtelier, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

### SECTION II Conditions de l'occupation du sol

#### Article UP-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
  - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
  - 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
  - 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :



- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4 Les rampes d'accès aux garages en sous sol doivent ménager une surface plane de 3m de long par rapport à l'alignement.
- 3.2 Voirie
- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.4 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.5 Les voies privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

#### **Article UP-4 Desserte par les réseaux**

##### **4.1 Eau potable**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

##### **4.2 Assainissement eaux usées**

4.2.2 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

##### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).

4.3.2 Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

##### **4.4 Electricité, gaz, télécommunications**

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

#### **Article UP-5 Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

#### **Article UP-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions devront observer un recul de 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées, conformément à l'article 6.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

#### **Article UP-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions seront implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment projeté, avec un minimum de 3m.  
Dans le cas, d'implantation en limite et s'il existe une haie en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, un recul nécessaire à la conservation de la haie, au moins égal à 1 m pourra être prescrit.
- 7.2 Pour les agrandissements mesurés des bâtiments, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment pourra, outre les dispositions de l'article 7.1, être autorisé.

#### **Article UP-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

#### **Article UP-9 Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 45% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière
- 9.2 Pour les constructions à usage d'activité commerciale, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente
- 9.3 Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière en zone UP et 30% en secteur de zone UPc.
- 9.4 Le maximum fixé à l'article 9.3 est porté à 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière en zone UP et 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière en secteur de zone UPc en vue de permettre la réalisation d'agrandissements de constructions existantes et d'annexes.
- 9.5 Les agrandissements des constructions existantes et les annexes ne pourront excéder 30m<sup>2</sup> au sol.

#### **Article UP-10 Hauteur des constructions**

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 10m à l'égout ou à l'acrotère.

- 10.2 Les autres constructions ne devront excéder ni 7 m à l'égout ou à l'acrotère ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C)<sup>2</sup>, sauf celles visées dans l'article 10.3  
La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.
- 10.3 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.2 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.4 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

## **Article UP-11 Aspect extérieur**

### Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.
- 11.3 En outre, dans le secteur de zone UPc, tout projet de construction devra respecter la composition architecturale initiale de la construction. Des règles spécifiques aux constructions du secteur UPc sont formulées ci après concernant les façades, les toitures, les couvertures, les annexes et les clôtures.

### Façades :

- 11.4 Les enduits imitant les faux moellons, les fausses briques et les faux marbres sont interdits.
- 11.5 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit.
- 11.6 Les enduits des constructions nouvelles seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans la gamme des beiges et sables.
- 11.7 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.8 Dans le cas de modification des ouvertures existantes ou dans le cas de création d'ouverture, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées. En outre, les fenêtres de toit de type velux doivent être axées sur les pleins et les vides des différents étages et elles devront être plus hautes que larges.  
De plus, dans le secteur UPc :  
  - en façade principale sur rue, la/les ouverture(s) d'extension(s) devront être d'une largeur au minimum identique aux ouvertures de la façade initiale situées au même niveau.
  - les croisillons des fenêtres seront maintenus ou recréés,
  - pour les garages jumelés, les percements devront être de dimension identique.
- 11.9 En outre, dans le secteur UPc :  
  - Les motifs décoratifs en façade, de type faux pans de bois ou treillage, etc, devront être maintenus ou restaurés dans leur état initial. En cas de maison jumelée avec une autre dont les boiseries sont apparentes, il conviendra de reproduire les motifs à l'identique.

<sup>2</sup> Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

- les peintures imitant des boiseries seront obligatoirement de teinte : brun, rouge "sang de bœuf" ou vert anglais et l'ensemble de la propriété sera réalisé dans la même teinte, y compris dans le cas de maisons jumelées.



- Les motifs décoratifs des constructions initiales, réalisées à partir de différences de finition d'enduits lissés, grésés, ou brut de projection, seront conservés.
- Les traitements des façades des extensions existantes devront :
  - soit être réalisés avec un traitement identique à celui de la construction initiale (matériaux et tonalités)
  - . soit exprimer une création architecturale
- hormis dans le cas de vérandas, les volets battants seront maintenus, même en cas de pose de volets roulants, en vue de participer à l'habillage des façades et de respecter l'architecture identitaire de la Cité de la Petite Campagne. Leur teinte sera, rouge "sang de bœuf", brune, vert anglais, soit identiques à celles utilisées pour les boiseries.
- En façade principale sur rue, la modification des ouvertures des constructions initiales à usage d'habitation, est interdite.

#### Toitures :

- 11.10. Les toitures des volumes principaux devront être à versants et présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) ainsi qu'une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.

Les toitures des agrandissements des constructions et des annexes jointives devront être soit :

- monopente ou à deux versants, d'une pente au moins égale à 30 °
- de type toit-terrasse, uniquement si elle s'accompagne d'un acrotère complété d'un bandeau cohérent avec la ligne architecturale de l'ensemble.

Les toitures des annexes non-jointives d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² seront soit :

- à deux versants,
- de type toit-terrasse, uniquement si elle s'accompagne d'un acrotère complété d'un bandeau cohérent avec la ligne architecturale de l'ensemble.

Les toitures des annexes non-jointives d'une emprise au sol supérieure à 25 m² seront soit :

- à deux versants, d'une pente au moins égale à 30 °
- de type toit-terrasse, uniquement si elle s'accompagne d'un acrotère complété d'un bandeau cohérent avec la ligne architecturale de l'ensemble. En cas de terrasse accessible, l'acrotère fera office de garde-corps.

- 11.11 Les dispositions de l'article 11.10 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une création architecturale,
  - pour les agrandissements et annexes jointives d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et qui se situent en façade arrière des habitations,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- 11.12 En outre, dans le secteur de zone UPc, à l'exception des toitures des annexes non-jointives d'une superficie inférieure à 25 m² :
- les pentes de toitures des constructions initiales ne peuvent pas être modifiées, ni les débords existants réduits »,
  - les couvertures à versant seront exclusivement réalisées avec une tuile en harmonie avec celle des constructions initiales

#### Couvertures :

- 11.13 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle, à l'exception des toitures-terrasses qui pourront être réalisées avec d'autres matériaux, puisqu'elles seront intégrées visuellement grâce à l'acrotère.  
Hors exceptions, les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.

- 11.14 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

- 11.15 Les matériaux brillants sont interdits
- 11.16 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.17 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité, ou pour les vérandas.
- 11.18 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...):

- 11.19 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.20 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

#### Clôture :

- 11.21 Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage et d'un éventuel muret de soubassement d'une hauteur maximale de 0,40 m, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.22 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.23 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.24 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.25 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,40 m de hauteur maximum.
- 11.26 Dans le secteur UPc, les piliers des portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits.
- 11.27 En outre, dans le secteur UPc, les clôtures d'origine du quartier de la Petite Campagne, constitutives de son identité devront être maintenues ou restituées. Les accès véhicules aux parcelles seront réalisés par une barrière double à l'identique du portillon piéton. Les piliers seront soit identiques au pilier d'origine soit en poteau béton de section maximum 20 x 20. La hauteur des portails n'excédera pas 1,50 m maximum et celle des portillons sera obligatoirement inférieure ou égale à celle des piliers. La teinte des portails et portillons sera obligatoirement de ton brun.

### **Article UP-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
  - 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
    - 2 places de stationnement par logement
    - 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction
  - 12.1.2 Pour les activités artisanales :
    - 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie bureau
    - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production

- 12.1.3 Pour les activités de bureaux :  
- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER
- 12.1.4 Pour les commerces :  
- jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.1.5 Pour les hôtels :  
- 1 place pour 4 chambres
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- 12.4 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

### **Article UP-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 30% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.
- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.5 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UP-14 Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

### **Article UP-15 Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article UP-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques**

Non réglementé.

### CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 23 octobre 2014.

#### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### Article UR-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article 2
- 1.3 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois. Cet article ne concerne pas le stationnement de caravanes sur l'aire d'accueil des gens du voyage.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

##### Article UR-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
- 2.2 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.3 Les agrandissements des activités industrielles existantes à condition de ne pas générer d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale.
- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.6 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière (activité commerciale, de bureaux, d'artisanat, hébergement hôtelier, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Dans le secteur de zone URp :

- 2.5 Les bâtiments d'habitation d'emprise au sol supérieure à 500 m<sup>2</sup>, sous réserve d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans les proportions des volumes bâtis par rapport au tissu urbain avoisinant, composé principalement de maisons individuelles.

## **SECTION II      Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UR-3      Accès et voirie**

#### **3.1      Accès**

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
  - la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4 Les rampes d'accès aux garages en sous sol doivent ménager une surface plane de 3m de long par rapport à l'alignement.

#### **3.2      Voirie**

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse ouvertes à la circulation générale doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

### **Article UR-4      Desserte par les réseaux**

#### **4.1      Eau potable**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **4.2      Assainissement eaux usées**

- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.
- 4.2.2 Pour le secteur de zone URp, en l'absence de réseau d'assainissement, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.
- 4.2.3 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

#### **4.3      Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).
- 4.3.2 Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.
- 4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.



#### 4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

#### **Article UR-5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article UR-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions devront observer un recul de 5 m minimum
- 6.2 Lorsque les constructions principales des parcelles contiguës sont implantées à l'alignement, l'implantation devra être réalisée en alignement avec les constructions contiguës.
- 6.3 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1., pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.4 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

#### **Article UR-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions, n'excédant pas 3m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, seront implantées, soit en limite, soit avec un recul minimum de 3m.  
Dans le cas, d'implantation en limite et s'il existe une haie en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, un recul nécessaire à la conservation de la haie, au moins égal à 1 m pourra être prescrit.
- 7.2 Les constructions à usage d'habitation, ou parties de ces constructions, excédant 3 m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, devront observer un recul.
  - de 5m minimum dans le secteur de zone URp
  - de 3 m minimum dans le reste de la zone.
- 7.3 Les autres constructions excédant 3 m à l'égout ou à l'acrotère, devront observer un recul au moins égal :
  - à la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 5m dans le secteur de zone URp,
  - à la moitié de la hauteur totale avec un minimum de 3 m dans le reste de la zone.
- 7.4 Pour les agrandissements mesurés des bâtiments, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment pourra, outre les dispositions des articles 7.1 à 7.3., être autorisé.
- 7.5 En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par une rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul de 2m par rapport aux rives.

#### **Article UR-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

## Article UR-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 60 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière
- 9.2 Pour les constructions à usage d'activité commerciales, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente pour le secteur de zone URp et à un maximum de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente pour le reste de la zone.
- 9.3 Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de :
  - 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière dans le secteur de zone URp
  - 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière dans le reste de la zone
- 9.4 Le maximum fixé à l'article 9.3 est porté à 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière en secteur de zone URp et à 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière en dans le reste de la zone en vue de permettre la réalisation d'agrandissements de constructions existantes et d'annexes.

## Article UR-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère dans le secteur de zone URp et à 15m dans le reste de la zone.
- 10.2 Les constructions, sauf celles visées dans les articles 10.1 et 10.3, ne devront excéder :
  - 7 m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C) dans le secteur URp.
  - 10 m à l'égout ni 4 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 2 + C)<sup>3</sup> dans le reste de la zone.

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

- 10.3 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1 et 10.2 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur totale et à l'égout de la construction initiale.
- 10.4 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

## Article UR-11 Aspect extérieur

### Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

---

<sup>3</sup> Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

#### Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans la gamme des beiges, gris clair et sables.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

#### Toitures :

- 11.7 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.7.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, à l'exception des vérandas, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.7.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.8 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
  - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### Couvertures :

- 11.9 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.10 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.11 Les matériaux brillants sont interdits
- 11.12 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.13 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité, ou pour les vérandas.
- 11.14 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.15 Les fenêtres de toit de type velux doivent être axées sur les pleins et les vides des différents étages et elles devront être plus hautes que larges.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.16 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.17 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.18 Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage et d'un éventuel muret de soubassement d'une hauteur maximale de 0,40 m, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative. Les murs de clôtures en brique et silex sont également autorisés à condition de respecter les hauteurs mentionnées ci-dessus.
- 11.19 Pour les équipements publics, la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2m.
- 11.20 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.21 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.22 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.23 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,40 m de hauteur maximum.

Logements :

- 11.24 Les bâtiments d'habitation, visés à l'article UR-2.6, présenteront des volumes d'échelle compatible avec les logements individuels avoisinants, notamment ils ne présenteront pas d'alignement de façade droite continue supérieur à 15 m. Seront notamment recherchés des recouvrements verticaux des façades et des volumes exprimant l'échelle de l'habitat individuel.

**Article UR-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
  - 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
    - 2 places de stationnement par logement, dont une sera obligatoirement réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée
    - 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction
  - 12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :
    - 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie bureau
    - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production
  - 12.1.3 Pour les activités de bureaux :
    - 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - 12.1.4 Pour les commerces :
    - jusqu'à 600 m<sup>2</sup> de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- 12.3 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

#### **Article UR-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière sauf dispositions exprimées dans l'article 13.3.

Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 30% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.

- 13.3 Dans le secteur URp, les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 40% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 40% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.

- 13.4 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.5 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.6 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.
- 13.7 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.8 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article UR-14 Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

#### **Article UR-15 Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article UR-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques**

Non réglementé.

### CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 23 octobre 2014.

#### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### Article UV-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'activité (commerciale, artisanale, industrielle, agricole, de bureaux, de services, hôtelière, d'entrepôts commerciaux...), sauf celles prévues à l'article 2.
- 1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement, visées par la Loi N°76-663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
  - permanents (article R. 443-7),
  - saisonniers (article R.443-8.1).
- 1.4 Le stationnement des caravanes (article R.443-4).
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.6 Les dépôts de véhicules visés à l'article R.442-2 (alinéa b) du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.7 Les garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2 (alinéa b) du Code de l'Urbanisme.
- 1.8 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme sauf ceux visés à l'article 2 et ceux liés à la lutte contre les inondations.

##### Article UV-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion...) et qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne des habitants. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.2 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.3 Les constructions à usage d'activité artisanale, de service ou de bureaux, à condition d'être liées à la vie quotidienne des habitants.

## **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UV-3 Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

- 3.1.1 Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.
- 3.1.4 Les accès aux terrains situés à un niveau différent des voies doivent comporter une aire horizontale de 4 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.
- 3.1.5 Les accès doivent être compatibles avec les objectifs d'aménagement de la zone.

#### **3.2 Voirie**

- 3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.2 Les voiries doivent être compatibles avec les objectifs d'aménagement de la zone.
- 3.2.3 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et elles ne peuvent pas avoir une longueur supérieure à 50 mètres.

### **Article UV-4 Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau potable**

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

#### **4.2 Assainissement eaux usées**

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

#### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).
- 4.3.2 Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.
- 4.3.4 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.4 Electricité, gaz, télécommunications

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

#### **Article UV-5 Caractéristiques des terrains**

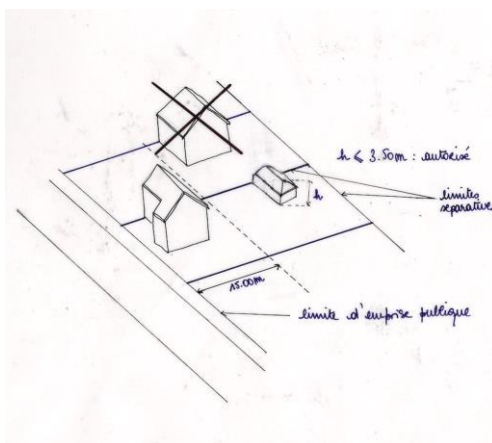
Il n'est pas fixé de prescription particulière

#### **Article UV-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, être implantées soit à l'alignement, soit en recul.
- 6.2 Les constructions principales, autres que celles visées en 6.1, devront observer un recul au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques existantes ou projetées. Les autres constructions à réaliser sur l'unité foncière observeront un recul au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites d'emprises publiques existantes ou projetées.

#### **Article UV-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions doivent être implantées, sauf indications particulières portées au plan :
- soit en limite séparative, selon l'article 7.2,
  - soit en observant un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.
- 7.2 L'implantation en limite séparative n'est possible que sur une profondeur de 15 mètres (comptée à partir de la limite d'emprise publique) sur les limites aboutissant aux emprises publiques, ou pour les constructions d'une hauteur **totale** inférieure à 3,50 mètres.



#### **Article UV-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de constructions non contiguës, les baies des pièces d'habitation ou d'activité de ces constructions doivent être séparées d'une distance au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus haut et en vis-à-vis et jamais inférieure à 4 mètres.

#### **Article UV-9 Emprise au sol**

- 9.1 Pour les constructions destinées au commerce, l'emprise au sol est fixée à un maximum de :
- 60% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière dans le secteur de zone UVa
  - 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière dans le reste de la zone
- 9.2 Pour les autres constructions l'emprise au sol est fixée à un maximum de :
- 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière dans le secteur de zone UVa
  - 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière dans le reste de la zone



#### **Article UV-10 Hauteur des constructions**

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Les constructions, ne devront excéder :
- un étage droit sur rez de chaussée plus un comble habitable
  - 6 mètres à l'égout de toiture

#### **Article UV-11 Aspect extérieur**

- 11.1 Toutes les constructions, les clôtures et l'ensemble des installations doivent présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et des constructions avoisinantes.
- 11.2 Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

#### **ASPECT ET DISPOSITION D'IMPLANTATION**

- 11.3 Les constructions doivent être implantées conformément aux indications graphiques du plan de délimitation de zone, à savoir :
- La façade de chaque construction donnant sur l'espace public qui la dessert, doit être sur la ligne d'implantation d'alignement imposé quand elle existe sur le terrain d'assiette de la construction.
- 11.4 Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée. Lorsqu'elles sont jointives, les murs de celles-ci doivent être dans des plans parallèles au mur des constructions existantes.

#### **ADAPTATION AU SOL :**

- 11.5 Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol, et non le sol à la construction.
- 11.6 Sur les terrains plats ou de faible pente, la cote du rez de chaussée ne doit pas excéder 0,50 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

#### **MATERIAUX ET COULEURS :**

- 11.7 Quand il n'est pas utilisé de matériau traditionnel, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, l'ardoise pour les murs, les tuiles de terre cuite et l'ardoise pour les toitures.

#### **TOITURES :**

- 11.8 L'éclairage des combles aménagés et des greniers doit être réalisé par des lucarnes, des châssis dans la pente du toit, et éventuellement des chiens assis à condition que leurs toitures prennent naissance nettement au dessous du faîtage et que leurs joues et leur parement soient verticaux.
- La longueur cumulée des lucarnes sur un même versant de toiture ne peut dépasser le tiers de la longueur de ce versant.
- En outre, les fenêtres de toit de type velux doivent être axées sur les pleins et les vides des différents étages et elles devront être plus hautes que larges.

- 11.9 Les toitures doivent être à deux pentes, le faîtage étant parallèle à la ligne d'implantation d'alignement imposé présent sur la parcelle figurant au plan de règlement graphique. Par rapport à l'horizontale, les pentes des toitures des constructions principales et des annexes doivent être comprises entre 40 et 55 degrés. Les toitures terrasses sont interdites. Les débords de toits, tant en pignon que sur les autres façades doivent être au moins égaux à 0,30 mètre.

Des dispositions autres peuvent être autorisées :

- pour les bâtiments annexes de faible volume dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante,
- pour les bâtiments s'inscrivant sur des terrains à forte pente,
- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

- 11.10 Les cheminées doivent être implantées au plus près du faîtage et au maximum au milieu des rampants ; leur hauteur doit être réduite au minimum nécessaire à un fonctionnement normal. Elles doivent être revêtues du même matériau ou enduit que les façades à l'exclusion de tout autre revêtement.

#### **CLOTURES :**

- 11.11 En cas de clôture elles doivent être constituées d'une haie d'essence locale de type forestier doublée ou non d'un grillage. En cas de grillage, il sera obligatoirement implanté avec un recul minimum de 1m par rapport à l'alignement afin de permettre l'implantation de la haie entre ce grillage et l'alignement. La hauteur maximum du grillage est de 1,20 mètre.
- 11.12 Sur les entrées charretières les fermetures si elles existent doivent être en retrait de 5 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques pour permettre le stationnement d'une voiture.

#### **Article UV-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Le stationnement doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques. Des aires de stationnement d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune y compris accès seront exigées à raison d'un minimum de :
- 2 places de stationnement par logement. Dans la zone UV, à l'exception du secteur de zone UVa, sauf impossibilité technique, une place sur deux sera couverte et une place sera accessible directement de l'emprise publique sans ouverture de porte selon les dispositions de l'article 11.
  - pour les bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places.
  - pour les commerces : surface inférieure à 100 m<sup>2</sup> : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente s'il n'y a pas de parking public dans un rayon de 150 mètres, surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup> : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
  - pour les activités : 1 place pour deux emplois,
  - pour les lycées et C.E.S. : 1 place de stationnement pour 20 élèves,
  - pour les hôtels et les restaurants : 9 places pour 10 chambres plus 2 places par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- 12.2 A l'extérieur des parcelles, un stationnement banalisé doit être délimité et aménagé spécialement sur le domaine public à raison de 1 place par logement et située à moins de 80 mètres de celui-ci,
- 12.3 Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires en fonction d'une part de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.
- 12.4 Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur pourra réaliser 1/3 des aires demandées sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 mètres de la construction principale, ou participer à la réalisation d'un parking public proportionnellement au nombre de places qui lui sont nécessaires.

## **Article UV-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales de type forestier appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vents, vergers et haies hautes traditionnelles :
- Arbres isolés ou d'alignement :
- à grand développement : hêtre, frêne, chêne, châtaignier, érable, marronnier, noyer, pin laricio, pin sylvestre, platane, tilleul...
  - à moyen développement : alisier, aulne, bouleau, cerisier, charme, liquidambar, osier, poirier, pommier, robinier ou faux acacia, saule, sorbier, genévrier, if, houx...
- Arbustes pour baies hautes ou moyennes :
- caducs : aubépine, charme, hêtre, cornouiller, noisetier, prunellier, viorne, forsythia, tamaris, argousier, amélanchier, sureau...
  - persistants : laurier du Portugal, houx, if, troène, genet, cotonastère...
- Arbustes pour haies basses :
- caducs : abélia, cognassier, hypéricum, millepertuis, groseillier, framboisier, cassis, cytise, rosier arbuste...
  - persistants : laurier, buis, barberis, ajonc, rhododendrons, piéris, mahonia, véronique...
- 13.3 A l'occasion de chaque division de propriété en vue de créer un terrain à bâtir, chaque acquéreur est tenu de réaliser ou de participer à la réalisation d'une portion des plantations prévues au plan d'aménagement de zone.
- 13.4 Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre de moyen développement par fraction de 200 m<sup>2</sup> de terrain, ou bien un arbre de grand développement pour 400 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres abattus en dehors de l'aire d'implantation des bâtiments doivent être remplacés.
- 13.5 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent pas être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.6 Les aires de stationnement de véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup> de ces aires.
- 13.7 Les espaces situés dans l'emprise publique doivent être abondamment plantés d'arbres de haute tige.
- 13.8 Dans le cas de réalisation par tranches successives, les espaces non construits ne doivent pas rester dépourvus de végétation, ni laissés en friche, mais entretenus.

## **SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UV-14 Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

### **Article UV-15 Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article UV-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques**

Non réglementé.

## CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 23 octobre 2014.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UE-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 Les constructions à usage d'activités sauf celles visées à l'article 2
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

#### Article UE-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière (activité commerciale, industrielle, de bureaux, d'artisanat, hébergement hôtelier, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).
- 2.2 La construction à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- 2.3 Les réhabilitations et restructurations des constructions existantes à usage d'habitation et leurs agrandissements mesurés.
- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation à condition que cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes dans le voisinage
- 2.5 Les constructions à usage d'activités, à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat contiguës ou proches de la zone UE de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, bruit, poussières, fumées...)

## **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UE-3 Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée
- les véhicules automobiles et en particulier les poids lourds puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
- l'espace neutralisé, sur les voies publiques, pour l'aménagement de l'accès soit optimisé.

#### **3.2 Voirie**

3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

3.2.2 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

### **Article UE-4 Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 Assainissement eaux usées**

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

#### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

4.3.1 Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3.2 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### **4.4 Electricité, gaz, télécommunications**

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

#### **Article UE-5 Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

#### **Article UE-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

- 6.1 Les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.
- 6.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront observer un recul, outre les dispositions de l'article 6.3., au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.3 Les autres constructions devront observer un recul de 10 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.
- 6.4 Les agrandissements des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.3, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction initiale.

#### **Article UE-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Les constructions devront observer, sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant aux voies, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment à construire, mesurée en tout point du bâtiment, hors ouvrages techniques, au droit de la limite séparative, avec un minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront observer des retraits inférieurs à quatre mètres mais au moins égaux à la moitié de la hauteur totale du bâtiment.

#### **Article UE-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article UE-9 Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 45% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.2 L'emprise au sol fixée à l'article 9.1 peut être portée à 55% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière en vue de permettre la réalisation d'agrandissements, d'annexes jointives ou non de faible importance ou d'ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone.

#### **Article UE-10 Hauteur des constructions**

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour les ouvrages à caractère technique tels que pylônes, machinerie, élévateurs et autres superstructures, etc ... et pour les ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone

en vue de permettre le respect des prescriptions résultant de la réglementation en matière d'installations classées, la hauteur maximale à l'égout est fixée 16 m.

- 10.2 Les agrandissements des bâtiments existants, d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.3, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.3 Pour les autres constructions, la hauteur de la construction mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres en tout point du bâtiment.

#### **Article UE-11 Aspect extérieur**

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.
- 11.2 La composition architecturale des bâtiments devra concourir à l'expression d'une unité de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes fonctions des programmes. Les parties de ces programmes, affectées aux bureaux, pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.
- 11.3 La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 11.4 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.5 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.3, 11.4, pourront être autorisées.
- 11.6 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le terrain.
- 11.7 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.
- 11.8 Les clôtures et les portes de clôtures, à l'alignement ou en limite de voie privée, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tout autre dispositif de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.
- 11.9 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

#### **Article UE-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques avec pour les véhicules légers un minimum de :
- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de bureaux
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de locaux destinés à la production
  - 1 place pour 400 m<sup>2</sup> de surface de stockage.
- Pour les commerces :
- jusqu'à 600 m<sup>2</sup> de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
  - Au delà de 600 m<sup>2</sup> de surface de vente, il sera exigé 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 12.2 Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.
- 12.3. Un revêtement poreux sera privilégié pour les aires de stationnement des véhicules légers.

- 12.4 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 12.5 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement exigé sera calculé par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher conservée et créée.

### **Article UE-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément.
- 13.2 Les installations comprendront, au droit des limites séparatives constituant une limite avec une zone naturelle, et le plus près possible des clôtures, des plantations d'arbres de hautes tiges. Le long des limites séparatives avec la zone urbaine à vocation principale d'habitat il sera obligatoirement réalisé un écran végétal, sans qu'il puisse excéder une hauteur de 10 m.
- 13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtres ou essences similaires.
- 13.4 Les *espaces verts* des opérations de construction doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière.
- 13.5 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre de tige* par fraction de 400 m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour, de plantations d'arbres d'alignement et d'écran boisé, et être recoupés par des plantations arbustives.
- 13.8 Les plantations et espaces verts visés aux articles 13.1 et 13.2 feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.

## **SECTION III Possibilités maximales d'occupations du sol**

### **Article UE-14 Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UE.

### **Article UE-15 Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article UE-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques**

Non réglementé.



## CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 23 octobre 2014.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UI-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 L'hébergement hôtelier et les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2
- 1.2 Les commerces non directement liés au fonctionnement des industries et installations autorisées sauf ceux visés à l'article 2
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents (R.443-7) ou saisonniers (R.443-8.1) ainsi que le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois (R.443-4)
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

#### Article UI-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone
- 2.2 Les installations classées, à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.3 Les installations classées à vocation commerciale, à condition qu'elles correspondent à des besoins liés et nécessaires à la route (tels les garages, les stations-services)
- 2.4 Coté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc...) sur une largeur de 40m mesurée depuis la crête de berge.
- 2.5 Coté rivière, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, poste d'accostage et d'amarrage des navires et des bateaux, etc ...) sur toute l'étendue du plan d'eau située sur le territoire de la commune.

### SECTION II Conditions de l'occupation du sol

#### Article UI-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
  - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée
  - les véhicules automobiles et en particulier les poids lourds puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
  - l'espace neutralisé, sur les voies publiques, pour l'aménagement de l'accès soit optimisé.

### 3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
- 3.2.2 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

## **Article UI-4 Desserte par les réseaux**

### 4.1 Eau potable

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

### 4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement, seules sont autorisées les constructions d'assainissement non collectif en vigueur. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau et à un prétraitement convenu avec celui-ci.
- 4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

### 4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration des eaux à la parcelle sera favorisée.
- 4.3.2 Toute installation industrielle non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 4.3.3 Les surfaces imperméabilisées, des aménagements extérieurs, seront limitées aux stricts besoins fonctionnels.
- 4.3.4 En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

## **Article UI-5 Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article UI-6     Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

- 6.1 Les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage, devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.  
Les constructions d'une hauteur inférieure à 3m pourront être édifiées à l'alignement.
- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément au 6.1 et 6.4 devront respecter un recul au moins égal à celui de la construction initiale
- 6.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.4 Les autres constructions devront observer un recul de 10 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

#### **Article UI-7     Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Les constructions devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur **totale** du bâtiment à construire, mesurée en tout point du bâtiment, hors ouvrages techniques, au droit de la limite séparative avec un minimum de 5 m par rapport aux voies et limites séparatives
- 7.2 Les agrandissements mesurés des bâtiments et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront observer des retraits inférieurs à 5 mètres mais au moins égaux à la moitié de la hauteur **totale** du bâtiment.
- 7.3 En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par une rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul de 2m par rapport aux rives.

#### **Article UI-8     Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

#### **Article UI-9     Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

#### **Article UI-10    Hauteur des constructions**

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction à l'exception des ouvrages à caractère technique tels que pylônes, machinerie, élévateurs et autres superstructures, etc ... et pour les ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone en vue de permettre le respect des prescriptions résultant de la réglementation en matière d'installations classées.

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère

- 10.1 Les agrandissements des bâtiments existants, d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.2, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.2 Pour les autres constructions, la hauteur de la construction mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel ne doit pas excéder 18 mètres en tout point du bâtiment

#### **Article UI-11 Aspect extérieur**

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.
- 11.2 La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 11.3 Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront en pose horizontale.
- 11.4 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.5 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.2 à 11.4 pourront être autorisés.
- 11.6 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le terrain.
- 11.7 ***Pour les parcelles à vocation de bureaux, artisanales ou industrielles, les clôtures et les portes de clôtures, à l'alignement ou en limite de voie privée, devront être constituées, soit par des haies vives, soit par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tous autres dispositifs de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut.***

#### **Article UI-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques avec pour les véhicules léger un minimum de :
  - 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de bureaux
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de locaux destinés à la production
  - 1 place pour 400 m<sup>2</sup> de surface de stockage.
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 12.3 Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.
- 12.4 Un revêtement poreux sera privilégié pour les aires de stationnement des véhicules légers.
- 12.5 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement exigé sera calculé par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette conservée et créée.

#### **Article UI-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément.
- 13.2 Ces installations comprendront, au droit des limites séparatives constituant une limite avec une zone naturelle, et le plus près possible des clôtures, des plantations d'arbres de hautes tiges.
- 13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : châtaignier, bouleau chêne sessile, peuplier noir, pin noir d'Autriche, robinier, faux acacia ou essences similaires.
- 13.4 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

- 13.5 Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour, de plantations d'arbres d'alignement et d'écran boisé, et être recoupés par des plantations arbustives.
- 13.6 Les plantations et espaces verts visés aux articles 13.1 et 13.2 feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.
- 13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **SECTION III Possibilités maximales d'occupations du sol**

#### **Article UI-14 Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UI.

#### **Article UI-15 Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article UI-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques**

Non réglementé.

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 23 octobre 2014.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article AUR-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article 2
- 1.3 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

#### Article AUR-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Dans chaque zone, les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Peuvent être autorisées :

- 2.2 Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
- 2.3 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

Dans le secteur de zone AURp :

- 2.5 Les bâtiments d'habitation d'emprise au sol supérieure à 500 m<sup>2</sup>, sous réserve d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans les proportions des volumes bâtis par rapport au tissu urbain avoisinant, composé principalement de maisons individuelles.

### SECTION II Conditions de l'occupation du sol

#### Article AUR-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
  - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
  - la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4 Les rampes d'accès aux garages en sous sol doivent ménager une surface plane de 3m de long par rapport à l'alignement.
- 3.2 Voirie
- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.4 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.5 Les voies privées se terminant en impasse ouvertes à la circulation générale doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

#### **Article AUR-4 Desserte par les réseaux**

- 4.1 Eau potable  
Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
- 4.2 Assainissement eaux usées
- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.
- 4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3 Assainissement eaux pluviales
- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain, à défaut de contribuer à la maîtrise des ruissellements, doivent garantir le libre écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).
- 4.3.2 Les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.
- 4.3.3 Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.
- 4.3.4 Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de construction ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
  - d'une part, il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention/infiltration des eaux pluviales. Ceux-ci devront être dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare (pluie locale centennale)
  - d'autre part, le débit de fuite de chaque opération d'ensemble devra être limité selon la capacité résiduelle des réseaux, fossés ou rivières déjà définie dans le cadre du schéma d'assainissement des eaux pluviales de Notre-Dame-de-Gravenchon
 En toute situation, ce débit sortant de l'opération (débit de fuite des ouvrages hydrauliques) ne devra pas être supérieur à 5l/s/ha lors d'un événement pluviométrique décennal.
- 4.3.5 Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux ruisselées sur sa propriété, selon l'opération et le terrain, sur la base d'un



volume de stockage dimensionné pour une pluie journalière décennale si aucune autre disposition de gestion des eaux pluviales n'est prévue en dehors de la parcelle.

#### 4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.3 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

### **Article AUR-5 Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

### **Article AUR-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions devront observer un recul de 5 m minimum.
- 6.2 Dans le cas d'opérations d'ensemble et à condition de participer à la constitution d'une polarité, des implantations en limite, pourront être autorisées.
- 6.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

### **Article AUR-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions n'excédant pas 3m de hauteur, seront implantées, soit en limite, soit avec un recul minimum de 3m.  
Dans le cas d'implantation en limite et s'il existe une haie en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, un recul nécessaire à la conservation de la haie, au moins égal à 1 m pourra être prescrit.
- 7.2 Les constructions à usage d'habitation, ou parties de ces constructions, excédant 3 m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, devront observer un recul :
  - de 5m minimum dans le secteur de zone AURp
  - de 3 m minimum dans le reste de la zone.
- 7.3 Les autres constructions excédant 3 m à l'égout ou à l'acrotère, devront observer un recul au moins égal :
  - à la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 5m dans le secteur de zone AURp,
  - à la moitié de la hauteur totale avec un minimum de 3 m dans le reste de la zone.
- 7.4 Dans le cas d'opérations d'ensemble et à condition de participer à la constitution d'une polarité, des implantations en limite pourront être autorisées.
- 7.5 Pour les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment pourra, outre les dispositions des articles 7.1 à 7.3., être autorisé.

### **Article AUR-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

## Article AUR-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière en secteur de zone AURp et 60 % dans le reste de la zone.
- 9.2 Pour les constructions à usage d'activité commerciales, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente
- 9.3 Pour les autres constructions l'emprise au sol est fixée à un maximum de :
  - 15% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière dans le secteur de zone AURp
  - 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière dans le reste de la zone

## Article AUR-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère dans le secteur de zone AURp et à 13m dans le reste de la zone.
- 10.2 Les constructions, sauf celles visées dans l'article 10.1, ne devront excéder :
  - 7 m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C) dans le secteur AURp.
  - 10 m à l'égout ni 4 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 2 + C)<sup>4</sup> dans le reste de la zone.

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

- 10.3 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

## Article AUR-11 Aspect extérieur

### Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

### Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

---

<sup>4</sup> Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits cimentés seront peints. Les tons seront choisis dans la gamme des beiges, gris clair et sables.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

#### Toitures :

- 11.7 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.7.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.7.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.8 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
  - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### Couvertures :

- 11.9 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.10 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.11 Les matériaux brillants sont interdits
- 11.12 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.13 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.14 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.15 En outre, les fenêtres de toit de type velux doivent être axées sur les pleins et les vides des différents étages et elles devront être plus hautes que larges.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.16 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.17 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

#### Clôture :

- 11.18 Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage et d'un éventuel muret de soubassement d'une hauteur maximale de 0,40 m, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.19 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.20 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.
- 11.21 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.22 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,40 m de hauteur maximum.

#### Logements :

- 11.23 Les bâtiments d'habitation visés à l'article AUR-2.5. présenteront des volumes d'échelle compatible avec les logements individuels avoisinants, notamment ils ne présenteront pas d'alignement de façade droite continue supérieur à 15 m. Seront notamment recherchés des recouvrements verticaux des façades et des volumes exprimant l'échelle de l'habitat individuel.

### **Article AUR-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement. Sauf impossibilité technique, une place sur deux sera réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert
  - 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction
- 12.1.2. Pour les activités artisanales :
- 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie bureau
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production
- Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces :
- jusqu'à 600 m<sup>2</sup> de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article AUR-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière sauf dispositions exprimées dans l'article 13.3.

Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 30% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.

- 13.3 Dans le secteur AURp, les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 55% de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 55% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.
- 13.4 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence similaire.
- 13.5 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.6 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.
- 13.7 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.8 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article AUR-14 Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

#### **Article AUR-15 Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article AUR-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques**

Non réglementé.

## CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 23 octobre 2014.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article AUB-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les installations classées
- 1.3 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.4 Les parcs d'attraction.
- 1.5 Les garages collectifs de caravanes

#### Article AUB-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble, à l'exception des CINASPIC dans la mesure où ils sont compatibles avec le dossier de réalisation de la ZAC Bosquet Reine.

Peuvent être autorisées :

- 2.2 Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
- 2.3 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.

Dans les secteurs de zones AUBa et AUBb :

- 2.4 Les bâtiments d'habitation d'emprise au sol supérieure à 500 m<sup>2</sup>, sous réserve d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans les proportions des volumes bâtis par rapport au tissu urbain avoisinant, composé principalement de maisons individuelles.

### SECTION II Conditions de l'occupation du sol

#### Article AUB-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
  - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
  - 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4 Les rampes d'accès aux garages en sous sol doivent ménager une surface plane de 3m de long par rapport à l'alignement.
- 3.2 Voirie
- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.6 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.7 Les voies privées se terminant en impasse ouvertes à la circulation générale doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

#### **Article AUB-4 Desserte par les réseaux**

##### **4.1 Eau potable**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

##### **4.2 Assainissement eaux usées**

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

##### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

4.3.1 Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, s'il existe et selon son degré de saturation.

4.3.2 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur le bassin versant.

4.3.3 Les débits d'eau pluviale sortant des opérations d'aménagement ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondations en aval par rapport à la situation préexistante. Les aménagements hydrauliques, réalisés dans ce cadre, devront être compatibles avec les modalités pratiques exprimées dans les orientations d'aménagement.  
Dans tous les cas, le débit sortant de l'opération (débit de fuite des ouvrages hydrauliques) ne devra pas être supérieur à 3l/s/ha lors d'un événement pluviométrique centennal.

4.3.4 Dans l'ensemble des parcelles (sauf en cas d'impossibilité d'infiltration), des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements à l'intérieur de chaque parcelle.

##### **4.4 Electricité, gaz, télécommunications**

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

#### **Article AUB-5 Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

#### **Article AUB-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec un retrait par rapport aux emprises publiques au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m.
- 6.2 Pour les constructions à usage de service public et d'intérêt collectif, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec un retrait par rapport aux emprises publiques au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m.

#### **Article AUB-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions devront être implantées soit en limite soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3m.
- 7.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions devront être implantées soit en limite soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 3m.
- 7.3 Pour les terrains riverains des zones boisées classées (EBC), une marge de recul de 20 m devra être respectée pour l'édification des constructions.

#### **Article AUB-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

#### **Article AUB-9 Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 60 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière dans le secteur de zone AUBa et 50% dans les secteurs de zone AUBb et AUBc.
- 9.2 Pour les autres constructions l'emprise au sol est fixée à un maximum de :
  - 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière dans le secteur de zone AUBa
  - 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière dans les secteurs de zones AUBb et AUBc

#### **Article AUB-10 Hauteur des constructions**

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 13m à l'égout dans le secteur de zone AUBa et 10 m à l'égout dans le reste de la zone



- 10.2 Les constructions, sauf celles visées dans l'article 10.1, ne devront excéder :
- 7 m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C) dans les secteurs AUBb et AUBc
  - 10 m à l'égout ni 4 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 2 + C)<sup>5</sup> dans le secteur AUBa

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

- 10.3 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

## **Article AUB-11 Aspect extérieur**

### Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

### Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits cimentés seront peints. Les tons seront choisis dans la gamme des beiges, gris clair et sables.
- 11.5.1 Des teintes vives sont autorisées si elles sont dans la gamme des couleurs bois, rouge et rouge sang de bœuf. Elles seront uniquement utilisées sur une surface réduite, ou, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.6 Les dispositions de l'article 11.5.1 ne s'appliquent pas pour l'utilisation de briques en parement ou en matériau de façade. Néanmoins les briques utilisées seront non lisses et dans la gamme des rouges ou rouges bruns.

### Toitures :

- 11.7 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon), sauf en cas d'implantation en limite séparative, et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures. En outre, pour les constructions disposant de niveaux supérieurs à R+c, les toitures seront réalisées soit en toit-terrasse, soit à quatre pentes.

---

<sup>5</sup> Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

- 11.7.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.7.2 Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup>, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de s'accompagner d'un acrotère complété d'un bandeau cohérent avec la ligne architecturale de l'ensemble. et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.7.3 Les souches de cheminées seront obligatoirement situées en partie haute de la toiture, réalisée en brique ou en maçonnerie enduite, de dimensions minimales de 0,40 \* 0,40 m, excepté pour les constructions dont les façades sont en partie ou totalement recouvertes de clins bois.
- 11.7.4 La longueur de la ligne de faîtage principale sera au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.
- 11.8 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre
  - l'expression d'une création architecturale,
  - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
 sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### Couvertures :

- 11.9 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.9.1 En AUBc, les couvertures seront uniquement de teinte ardoise.
- 11.10 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.11 Les matériaux brillants sont interdits
- 11.12 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.13 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.14 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.15 En outre, les fenêtres de toit de type velux doivent être axées sur les pleins et les vides des différents étages et elles devront être plus hautes que larges.
- 11.16 Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :
  - 11.16.1 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
  - 11.16.2 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

#### Clôtures :

- 11.17 Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage et d'un éventuel muret de soubassement d'une hauteur maximale de 0,40 m, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,20m sur rue et 1,80 m en limite séparative.

- 11.18 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.19 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.
- 11.20 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.21 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,40 m de hauteur maximum.
- 11.22 La clôture sera obligatoirement installée à au moins 0,5 m de l'alignement, à l'intérieur de la propriété.
- 11.23 Dans le secteur AUBc la clôture sera obligatoirement constituée d'une haie d'essences locales doublée d'un grillage en maille sur poteaux métalliques, éventuellement agrémenté de brise-vue, le tout dans les tons vert, gris ou noir.

#### Portails et portillons

- 11.24 Les teintes acceptées sont les teintes bois, blanc, beige, gris anthracite ou noir. Les piliers des portails et portillons auront une section maximum de 30\*30 cm, réalisés soit en éléments maçonnés et auront une teinte soit identique à l'enduit de façade de la construction, soit en briques ou parements briques identiques à celles autorisées pour les façades.

#### Ouvertures

- 11.25 Les menuiseries extérieures seront obligatoirement dans l'une des teintes ci-après : les couleurs bois, les blancs, les gris anthracite, les noirs, et les rouges.

#### Logements :

- 11.26 Les bâtiments d'habitation visés à l'article AUB-2.4 présenteront des volumes d'échelle compatible avec les logements individuels avoisinants, notamment ils ne présenteront pas d'alignement de façade droite continue supérieur à 15 m. Seront notamment recherchés des recouvrements verticaux des façades et des volumes exprimant l'échelle de l'habitat individuel.

### **Article AUB-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
  - 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
    - 2 places de stationnement par logement. Sauf impossibilité technique, une place sur deux sera réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert
    - 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction
  - 12.1.2. Pour les activités artisanales :
    - 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie bureau
    - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production
  - 12.1.3 Pour les activités de bureaux :
    - 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - 12.1.4 Pour les commerces :
    - jusqu'à 600 m<sup>2</sup> de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article AUB-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) devront représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière en secteur de zone AUBa et 40 % de la superficie de l'unité foncière en secteurs de zones AUBb et AUBc.
- Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 30% d'espaces vert en secteur de zone AUBa et de 40% de la superficie de l'unité foncière en secteurs de zones AUBb et AUBc seront calculés en additionnant les espaces verts collectifs et privés.
- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence similaire.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.5 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article AUB-14 Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

### **Article AUB-15 Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article AUB-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques**

Non réglementé.

## CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 23 octobre 2014.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article AUE-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 Les entreprises industrielles générant un risque SEVESO
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

#### Article AUE-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 A l'exception des constructions situées en sous-secteur AUEa, les constructions devront être réalisées dans le cadre d'opération(s) d'ensemble.

Peuvent être autorisées :

- 2.2 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière.
- 2.3 La construction à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- 2.4 Les réhabilitations et restructurations des constructions existantes à usage d'habitation et leurs agrandissements mesurés.

### SECTION II Conditions de l'occupation du sol

#### Article AUE-3 Accès et voirie

##### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée
- les véhicules automobiles et en particulier les poids lourds puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

- l'espace neutralisé, sur les voies publiques, pour l'aménagement de l'accès soit optimisé.

### 3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
- 3.2.4 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.5 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

## **Article AUE-4 Desserte par les réseaux**

### 4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### 4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.
- 4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

### 4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 4.3.2 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### 4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.3 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.4 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

## **Article AUE-5 Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

## **Article AUE-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

- 6.1 Les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.
- 6.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront observer un recul, outre les dispositions de l'article 6.3., au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

- 6.3 Les autres constructions devront observer un recul de 10 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.
- 6.4 Les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.3, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

#### **Article AUE-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions devront observer, sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant aux voies, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment à construire, mesurée en tout point du bâtiment, hors ouvrages techniques, au droit de la limite séparative, avec un minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront observer des retraits inférieurs à quatre mètres mais au moins égaux à la moitié de la hauteur totale du bâtiment.

#### **Article AUE-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article AUE-9 Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 45% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.2 L'emprise au sol fixée à l'article 9.1 peut être portée à 55% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière en vue de permettre la réalisation d'annexes jointives ou non de faible importance ou d'ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone.

#### **Article AUE-10 Hauteur des constructions**

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour les ouvrages à caractère technique tels que pylônes, machinerie, élévateurs et autres superstructures, etc ... et pour les ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone en vue de permettre le respect des prescriptions résultant de la réglementation en matière d'installations classées, la hauteur maximale à l'égout est fixée 16 m.
- 10.2 Pour les autres constructions, la hauteur de la construction mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres en tout point du bâtiment.

#### **Article AUE-11 Aspect extérieur**

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.
- 11.2 La composition architecturale des bâtiments devra concourir à l'expression d'une unité de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes fonctions des programmes. Les parties de ces programmes,

affectées aux bureaux, pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.

- 11.3 La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 11.4 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.5 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.3, 11.4 pourront être autorisées.
- 11.6 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le terrain.
- 11.7 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.
- 11.8 Les clôtures et les portes de clôtures, à l'alignement ou en limite de voie privée, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tout autre dispositif de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.
- 11.9 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

#### **Article AUE-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques avec pour les véhicules légers un minimum de :
  - 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de bureaux
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de locaux destinés à la production
  - 1 place pour 400 m<sup>2</sup> de surface de stockage.

Pour les commerces :

  - jusqu'à 600 m<sup>2</sup> de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
  - Au delà de 600 m<sup>2</sup> de surface de vente, il sera exigé 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 12.2 Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.
- 12.3 Un revêtement poreux sera privilégié pour les aires de stationnement des véhicules légers.
- 12.4 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Article AUE-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément.
- 13.2 Les installations comprendront, au droit des limites séparatives constituant une limite avec une zone naturelle, et le plus près possible des clôtures, des plantations d'arbres de hautes tiges. Le long des limites séparatives avec la zone urbaine à vocation principale d'habitat il sera obligatoirement réalisé un écran végétal, sans qu'il puisse excéder une hauteur de 10 m.
- 13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtres ou essences similaires.



- 13.4 Les *espaces verts* des opérations de construction doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière.
- 13.5 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre de tige* par fraction de 400 m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour, de plantations d'arbres d'alignement et d'écran boisé, et être recoupés par des plantations arbustives.
- 13.8 Les plantations et espaces verts visés aux articles 13.1 et 13.2 feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.

### **SECTION III Possibilités maximales d'occupations du sol**

#### **Article AUE-14 Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone AUE.

#### **Article AUE-15 Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article AUE-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques**

Non réglementé.

## CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 23 octobre 2014.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article AU-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2

#### Article AU-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Dans l'ensemble de la zone, peuvent être autorisés :

- 2.1 Les travaux d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.
- 2.3 Les reconstructions des constructions après sinistre.
- 2.3 La réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes.

### SECTION II Conditions de l'occupation du sol

#### Article AU-3 Accès et voirie

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### Article AU-4 Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### Article AU-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**Article AU-9 Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**Article AU-10 Hauteur maximum des constructions**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**Article AU-11 Aspect extérieur**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**Article AU-12 Stationnement**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**Article AU-13 Espaces libres et plantations**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article AU-14 Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone AU

**Article AU-15 Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article AU-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques**

Non réglementé.

#### **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 23 octobre 2014.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article A 2.

#### Article A-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les travaux d'infrastructures, les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- 2.3 L'agrandissement des constructions existantes, directement liées à l'activité agricole.
- 2.4 Le changement de destination des bâtis identifiés au titre du L151-11 de Code de l'urbanisme, sous réserve :
  - que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole,
  - que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée,ET
  - que la nouvelle destination soit à vocation :
    - o d'habitat,
    - o d'hébergement hôtelier,
    - o d'artisanat
    - o de commerce à condition qu'il soit de petite taille, d'une surface de vente inférieure à un tiers de la surface du bâti et quoiqu'il en soit n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> de surface de vente par bâti,ET/OU,
  - o de bureau,
  - o de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

### SECTION II Conditions de l'occupation du sol

#### Article A-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
  - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
  - 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

### 3.2 Voirie

- 3.2.1 L'ouverture de voies privées est autorisée, pour des raisons soit techniques, soit liées à des aménagements fonciers, afin de permettre l'exploitation des parcelles et la desserte des constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.
- 3.2.2 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
- 3.2.3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.4 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.2 puissent faire demi-tour.

## **Article A-4 Desserte par les réseaux**

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### 4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

### 4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux tant en provenance des fonds émetteurs que vers les fonds récepteurs.
- 4.3.2 Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.
- 4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

### 4.4 Electricité

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

## **Article A-5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article A-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

- 6.2 Les autres constructions devront être implantées, avec un recul minimum de 10 m.
- 6.3 Les constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantations différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation pourront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

#### **Article A-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur **totale** de la construction.
- 7.2 Les autres constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 5 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.3 Les constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantations différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation pourront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.
- 7.4 En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par une rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul de 5m par rapport aux rives.

#### **Article A-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article A-9 Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

#### **Article A-10 Hauteur maximum des constructions**

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Les constructions à usage d'habitation ne devront excéder ni 7 m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez de chaussée (R+1+C)<sup>6</sup>.
- 10.2 Les autres constructions ne devront excéder une hauteur de 15 m, sauf dans le cas d'installations techniques le nécessitant (silo, cheminée, etc)

#### **Article A-11 Aspect extérieur**

##### Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

##### Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

---

<sup>6</sup> Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes courbes est interdit, sauf pour des surfaces réduites ou lorsque cette utilisation répond à des impératifs techniques ou dans le cadre d'une volonté d'expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.7 Les façades existantes des bâtiments inventoriés au titre du L123-3-1 ne pourront être recouvertes d'un enduit.

#### Couvertures :

- 11.7 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile
- 11.8 Les matériaux métalliques à ondes courbes sont interdits.
- 11.9 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.10 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.11 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.12 En outre, les fenêtres de toit de type velux doivent être axées sur les pleins et les vides des différents étages et elles devront être plus hautes que larges.
- 11.13 Les couvertures des bâtiments inventoriés au titre du L123-3-1 :
  - seront réalisées uniquement en matériaux de teinte ardoise, ET,
  - ne pourront être agrémentées de fenêtres de toit type velux que dans la mesure où elles ne disposent pas de lucarne(s). Dans le cas contraire, toute ouverture nouvelle devra reprendre la forme de la/des ouverture(s) existante(s).

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.13 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.14 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.  
Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

#### Clôture :

- 11.15 Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage et d'un éventuel muret de soubassement d'une hauteur maximale de 0,40 m, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.16 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.17 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes



- 11.18 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.19 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,40 m de hauteur maximum.

Adaptation au sol :

- 11.20 Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et les exhaussements de sous-sol limités.

**Article A-12 Stationnement**

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

**Article A-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.3 Les plantations d'alignement, haies, haies bocagères, écrans de verdure devront être constituées d'essences locales.

**SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article A-14 Possibilité maximale d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone A.

**Article A-15 Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article A-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques**

Non réglementé.

## CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 23 octobre 2014.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2 et sauf dispositions ci dessous.
- 1.2 Dans le secteur de zone Nh, NI, Nj sont interdits :
  - 1.2.1 Toutes les constructions, installations et ouvrages à l'exception de ceux visés à l'article 2
  - 1.2.2 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
  - 1.2.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents (R 443-7) ou saisonniers (R 443-8.1) ainsi que le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois (R 443-4).

#### Article N-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone, peuvent être autorisés :
  - 2.1.1 Les travaux d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant,
  - 2.1.2 La réalisation d'annexes jointives ou non et les agrandissements des constructions existantes.**
- 2.2 Dans le secteur de zone Nh, peuvent être autorisées :
  - 2.2.1 Les constructions à usage d'habitations
  - 2.2.2 Les agrandissements des activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
- 2.2 Dans le secteur de zone Nj, peuvent être autorisés les abris de jardins, installations et les locaux communs qui sont liés à l'usage des jardins familiaux à l'exception de toute autre utilisation.
- 2.3 En outre, dans le secteur NI, peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être destinés aux sports et aux loisirs ou d'intérêts liés à cette vocation, ainsi que les extensions des constructions existantes.

## **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N-3 Accès et voirie**

3.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci dessous

3.2 Dans les secteurs de zone Nh et NI **et la zone N**

#### Accès

3.2.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.2.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

#### Voirie

3.2.4 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.5 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.6 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.4 puissent faire demi-tour.

### **Article N-4 Desserte par les réseaux**

4.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci dessous.

4.2 Dans le secteur de zone Nh et NI **et la zone N**

#### Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.  
En l'absence de réseau d'assainissement, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

#### Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).

Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

4.3 Electricité, gaz, télécommunications

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

**Article N-5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

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

6.1 Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.2 Dans les secteurs de zone Nh et NI **et la zone N**

6.2.1 Le long des emprises publiques, l'implantation des constructions devra respecter un recul de 5 m minimum

6.2.2 Les agrandissements des bâtiments existants, limités à une fois à partir de l'approbation du PLU, les annexes jointives ou non de faible importance, devront respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.3 Dans le secteur de zone Nj, les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

7.1 Dans l'ensemble de la zone :

7.1.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

7.1.2 En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par une rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul de 5m par rapport aux rives.

7.2 Dans les secteurs de zone Nh et NI **et la zone N**:

7.2.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 5 m par rapport aux limites séparatives.

7.2.2 Les agrandissements des bâtiments existants, limités à une fois à partir de l'approbation du PLU, les annexes jointives ou non de faible importance, devront respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

7.3 Dans le secteur de zone Nj, les constructions devront être implantées en limite.

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

8.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci-dessous.

8.2 Dans les secteurs de zone Nh et NI **et la zone N**

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

**Article N-9 Emprise au sol**

9.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci dessous

9.2 Dans les secteurs de zone Nh et NI **et la zone N**

La projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris annexes, ne doit pas excéder 15% de l'unité foncière.

**Article N-10 Hauteur maximum des constructions**

10.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci dessous

10.2 Dans le secteur de zone Nh et NI **et la zone N**

La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder 7 m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez de chaussée (R+1+C)<sup>7</sup>.

10.3 Dans le secteur de zone Nj

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 2 m à l'égout et 3,5 m de hauteur totale.

**Article N-11 Aspect extérieur**

11.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci dessous

11.2 Dans les secteurs de zone Nh et NI **et la zone N**

Généralités :

11.2.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

11.2.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.2.1.

Façades :

11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

---

<sup>7</sup> Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits cimentés seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...

#### Toitures :

- 11.7 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures
- 11.7.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.7.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.8 Les dispositions de l'article 11.7.2 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité
  - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### Couvertures :

- 11.9 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.10 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.11 Les matériaux brillants sont interdits
- 11.12 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.13 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.14 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.15 En outre, les fenêtres de toit de type velux doivent être axées sur les pleins et les vides des différents étages et elles devront être plus hautes que larges.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.15 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.16 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

#### Clôture :

- 11.17 Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage et d'un éventuel muret de soubassement d'une hauteur maximale de 0,40 m, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.18 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.19 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.20 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.21 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,40 m de hauteur maximum.

#### Logements :

- 11.22 Les bâtiments d'habitation présenteront des volumes d'échelle compatible avec les logements individuels avoisinants, notamment ils ne présenteront pas d'alignement de façade droite continue supérieur à 15 m. Seront notamment recherchés des recoupements verticaux des façades et des volumes exprimant l'échelle de l'habitat individuel.
- 11.23 Dans le secteur de zone Nj, les constructions d'abris sont autorisées à condition qu'il existe une identité architecturale homogène entre chaque abri et que ces derniers reçoivent une façade avec parement en bois.

### **Article N-12 Stationnement**

- 12.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci dessous
- 12.2 Dans les secteurs de zone Nh et NI et la zone N
  - 12.2.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :  
  
Pour les constructions à usage d'habitat : 2 places de stationnement par logement. Sauf impossibilité technique, une place sur deux sera réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert
  - 12.2.2 Pour les autres destinations des constructions ou installations, le nombre de places exigibles sera évalué en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.

### **Article N-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci dessous
- 13.2 Dans les secteurs de zone Nh et NI et la zone N
  - 13.2.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
  - 13.2.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 60% de la superficie de l'unité foncière.

- 13.2.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence similaire.
- 13.2.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.2.5 Les clôtures entre propriétés et à l'alignement des voies seront obligatoirement végétales, doublées ou non d'un grillage.
- 13.2.6 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.
- 13.2.7 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.2.8 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article N-14 Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone N

#### **Article N-15 Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article N-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques**

Non réglementé.



## **II – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

**Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent ci dessous, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.**

- a) **Les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés** délimités en application du L130-1 et du R123-11a du code de l'urbanisme ;  
 Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations.
- b) **Les bâtiments agricoles inventoriés au titre du L 123-3-1 du code de l'urbanisme** : dans les zones agricoles, le règlement désigne les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Les fiches descriptives de ces bâtiments sont jointes en annexe II du rapport de présentation.
- c) **Les espaces publics et/ou paysagers à protéger** en application du R123-11.h du code de l'urbanisme ; Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application du R123-11.h et, non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- d) **Le tracé des voies cyclables à créer** en application du L123-1-6 du code de l'urbanisme ;  
 Cette prescription interdit toute utilisation et occupation du sol incompatible avec le maintien ou la création d'itinéraires cyclables ou piétons.
- e) **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme.

	Destination	Bénéficiaire
ER1	Elargissement d'une voie communale (rue Maryse Bastié)	Commune
ER2	Aménagement d'une aire de stationnement des gens du voyage	Commune
ER3	Aménagement de carrefour	Commune
ER4	Aménagement d'un carrefour sur la D110	Commune
ER5	Remise à l'air libre du Tehluet	Commune
ER6	Mise en place d'un surpresseur	Commune
ER7	Acquisition d'équipements sportifs	Commune
ER8	Aménagement d'un carrefour	Commune
ER9	Création d'un bassin d'orage	Commune

- f) **les emplacements réservés en vue de la réalisation de programme de logements, dans le respect de l'objectif de mixité sociale (L123-2b et R123-12c)**

ERA	Réalisation d'une opération de logement au nord du bois du Parc	Commune
-----	-----------------------------------------------------------------	---------

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme dispose, notamment dans son article L. 123.17 :

- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, qui peut, dès que le plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice

duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

**g) les immeubles à protéger pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;** délimités en application du R123-11h du code de l'urbanisme.

**h) les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements** délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;

1 Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol sauf celles visées en 2

2 Sont autorisées sous conditions :

- les affouillements et exhaussements de sol liés à la lutte contre les inondations.
  - les aires de stationnement à condition qu'elles sont réalisées sur les voiries existantes.
  - les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures à condition que les travaux concernent des voiries existantes.
  - les réhabilitations des constructions existantes à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
  - les extensions des constructions à usage d'habitations existantes, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort de leurs occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
  - les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
  - la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne résulte pas d'une inondation.
- De plus la prescription suivante est applicable dans le secteur :
- les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

**i) secteur de risque naturel lié à la crue de référence de la Seine (1958)** en application du R123-11b

1 sont interdits

Toutes les constructions sauf celles visées en 2

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, à l'exception des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

2 Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et infrastructures directement liées à la préservation et la poursuite du développement économique à condition qu'elles soient effectuées à un niveau supérieur à 5 mètres NGF.
- Les extensions mesurées des constructions existantes.
- Les remblais devront permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement dans les milieux récepteurs (réseaux, fossés, cours d'eau).

**j) zones d'expansion des crues à maintenir** délimitées en application du R123-11b

1 Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol sauf celles visées en 2

2 Sont autorisées sous conditions :

- les travaux d'infrastructures, les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- les réhabilitations des constructions existantes, y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort de leurs occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne résulte pas d'une inondation.

**k) Zone ayant subi des inondations d'une hauteur inférieure à 1m** en application du R123-11b du code de l'urbanisme

Dans ces secteurs figurant au règlement graphique, outre les dispositions du règlement de chaque zone, les sous-sols sont interdits. En outre, en cas de reconstruction des bâtiments, le niveau initial du plancher devra au moins être maintenu.

En outre, une zone de vigilance particulière est identifiée sur le document graphique (à l'ouest de la rue des Hirondelles). Dans ce secteur, la création des sous-sols ou leur réaménagement en pièce à vivre est interdit.

**l) les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines, délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;**

Dans les espaces concernés par une zone de risque liée à la présomption de cavité souterraine, seules sont autorisées :

- dans les zones **U, AU, N** :
  - la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
  - la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.
- dans la zone **A** :
  - la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées et leurs annexes jointives ou non, pour la mise en conformité des installations agricoles et pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements.
  - la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

- m) **les secteurs de protection contre les nuisances, résultant de l'existence d'une pollution industrielle forte**, délimités en application de l'article R123-11b.  
 Cette prescription interdit toute nouvelle occupation et utilisation des sols sauf celles à usage industriel pour l'ensemble des sites figurant au plan de délimitation en zones.
- n) **les secteurs de protection contre les nuisances, résultant de l'existence d'une pollution industrielle**, délimités en application de l'article R123-11b.  
 Cette prescription interdit toute nouvelle occupation et utilisation des sols sauf celles à usage industriel ou artisanale pour les sites figurant au plan de délimitation en zones. En cas de modification de l'usage des sols, une nouvelle évaluation des risques devra être diligentée.
- o) **les secteurs de risques technologiques**, délimités en application de l'article R123-11b
- Zone rapprochée Z1,**
- 1 Occupations et utilisations du sol interdites :
- Toutes les constructions sauf celles visées en 2
  - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
  - Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, à l'exception des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :
- A condition :*
- Que les éventuelles courbes enveloppes des zones Z1 et Z2 générées par les activités admises restent dans le périmètre de la zone UI*
- Que l'augmentation du personnel soumis au risque soit nulle ou très limitée*
- Peuvent être autorisés :
- Les extensions des activités existantes à usage industriel ou artisanal permettant d'améliorer les conditions de fonctionnement de l'entreprise
  - L'implantation d'activités ou d'industries y compris les entrepôts, connexes à l'activité engendrant le risque, ou mettant en œuvre des produits ou des procédés de nature voisine.
  - les constructions à usage de bureaux et de services dont la présence est indispensable au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité
  - Les locaux pour les personnes dont la présence continue est strictement nécessaire à proximité des industries ou des installations existantes
  - Les extensions des ERP existants, à condition qu'elles aient pour objectif l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'établissement, sans générer un accroissement des personnes le fréquentant.
- Zone éloignée Z2 :**
- 1 Occupations et utilisations du sol interdites :
- Toutes les constructions sauf celles visées en 2
  - Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, à l'exception des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

## 2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

*A condition :*

*Que les éventuelles courbes enveloppes des zones Z1 et Z2 générées par les activités admises restent dans le périmètre de la zone UI*

*Que l'augmentation du personnel ou des habitants soumis au risque soit limitée*

### Peuvent être autorisés :

#### Dans la zone UI :

- Les nouvelles constructions à usage industriel, artisanal y compris les entrepôts et les extensions des activités existantes.
- les constructions à usage de bureaux et de services dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité
- la construction ou l'installation de locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers, strictement nécessaires auprès des industries ou installations existantes (gardiennage).
- Les extensions mesurées des habitations, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou de confort de leurs occupants et l'accroissement de la famille.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation à condition que cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes dans le voisinage
- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par ceux ci

#### Dans la zone UE :

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, à condition qu'il n'y ait pas d'extension des aires existantes
- Les nouvelles constructions à usage industriel, artisanal, de commerce, de bureaux y compris les extensions des activités existantes.
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière.
- La construction à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- Les réhabilitations et restructurations des constructions existantes à usage d'habitation et leurs agrandissements mesurés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation à condition que cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes dans le voisinage
- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par ceux ci

#### Dans la zone AUE :

- Les nouvelles constructions à usage industriel, artisanal, de commerce, de bureaux y compris les extensions des activités existantes.

- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière.
- La construction à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation à condition que cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes dans le voisinage
- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par ceux ci

Dans les zones UC, UR, UP, sont autorisés :

- Dans le tissu urbain dense (dans les zones UR, UP, UC), les nouvelles constructions à usage d'habitat, à condition de correspondre à la typologie des constructions environnante, et que l'augmentation des personnes soumises au risque soit limitée. Aucun immeuble de grande hauteur ne peut être accepté.
- Les nouvelles constructions à usage artisanal, de commerce, de bureaux et les extensions des activités existantes.
- Les extensions des ERP existants, à condition qu'elles aient pour objectif l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'établissement, sans générer un accroissement des personnes le fréquentant.
- Les ERP nouveaux facilement évacuables à condition de répondre aux besoins de la population des périmètres Z1 et Z2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière (activité commerciale, de bureaux, d'artisanat, hébergement hôtelier, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

**Nota** : les prescriptions suivantes pour la zone très éloignée Z3 complètent les dispositions relatives aux occupations des sols soumises à condition spéciale des différents règlements de zones concernées.

**La zone très éloignée Z3**

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

La création ou l'extension d'Établissements Recevant du Publics facilement évacuables.

**Attention** : la commune de Notre-Dame de Gravenchon est désormais concernée par le PPRT. Il convient de se référer à ce document, en annexe du PLU.