

## **Chapitre 3 :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM**

## **Caractère de la zone UM**

La **zone UM** correspond aux **quartiers d'habitat pavillonnaire du Trait et de Yainville**.

Elle comprend les secteurs suivants:

- le secteur UMa qui correspond à l'aire d'accueil des Gens du Voyage,
- le secteur UMb correspondant au quartier pavillonnaire de Yainville, au Hameau de la Hauteville et au futur lotissement du Hameau de la Hauteville où la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m au faitage ou à l'acrotère,
- le secteur UMc indicé, concerné par le Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du captage du Trait

La zone UM est concernée par le classement de **voies bruyantes** pour les routes départementales RD 982 et RD 143.

Dans une bande de 100 ou 30 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD 982, classée en catégorie 3 ou 4 telle qu'elle figure sur le plan de zones de bruit, et dans une bande de 30 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD 143, classée en catégorie 4 telle qu'elle figure sur le plan de zones de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique en application,

- de la loi n° 92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 28 mai 2002 relatif au classement des voies bruyantes.

Certains terrains de la zone UM sont concernés par des **servitudes d'utilité publique** relatives à la protection des monuments historiques, des captages d'eau potable, aux voies ferrées, aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat et aux réseaux de télécommunication.

**La zone UM concernée par le Périmètre de Protection rapprochée (PPR) du captage du Trait**, dit de « La Neuville » / Indice BRGM 991X0122 / Arrêt préfectoral du 19 septembre 2000 est desservie en assainissement collectif, la DUP impose le raccordement au réseau en cas de construction nouvelle.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « **Annexes** », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Il existe en zone UM un **indice de cavité** correspondant à une ancienne carrière à ciel ouvert. Cet indice figure au plan de zonage.

Un **emplacement réservé** en UMb est repéré sur le plan de zonage correspondant à l'entretien ou l'extension des réseaux au croisement des rues Ampère et d'Arsonval à Yainville.

La zone UM est en partie exposée aux **risques naturels d'inondations**. Pour la Commune du Trait la limite théorique d'inondation de 1958 (plus hautes eaux connues), est reprise des documents de la DDE de 1970. Pour la Commune de Yainville le périmètre soumis aux risques d'inondations provient du DICRIM de 2006. La zone exposée est identifiée au plan de zonage par une trame bleue à l'intérieure de laquelle s'applique des règles spécifiques décrites aux articles 1 et 2, liées à la prise en compte des risques d'inondations.

La cote NGF de planchers fonctionnels ou habitables du règlement est celle de la crue de 1999 plus 30 cm de marge.

La zone UM est concernée par des secteurs de **risques naturels liés aux ruissellements** délimités au plan de zonage en application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme.

L'article L.111-3 au Code rural introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre les bâtiments agricoles, les habitations et les immeubles habituellement occupés par des tiers. Il existe un **périmètre d'éloignement autour des bâtiments agricoles** qui touche certains terrains du secteur UMb à Yainville.

Des terrains ont été classés comme **Espaces Boisés Classés (EBC)** en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Dans toute la zone UM :**

#### **1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat autres que celles visées à l'article UM 2 ;
- les entrepôts autres que ceux visés à l'article UM 2 ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UM 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- le stationnement permanent de caravanes à l'exception de celui mentionné à l'article UM 2, les campings et les habitations légères de loisirs ;
- exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- la suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, talus, fossés, mares et bassins.

### **Dans le secteur UMa :**

1.2 - Toutes les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.2 sont interdites.

### **Dans le secteur UMc :**

1.3 - Toutes les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3 sont interdites par arrêté de Déclaration d'Utilité Publique.

### **Dans les périmètres soumis à risque d'inondation, repérés sur le document graphique :**

1.4 - Toutes les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.4 sont interdites. Ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de cave et sous-sol ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages de toute nature entravant le bon écoulement des eaux.

### **Dans les périmètres soumis à risque d'inondation, en secteur UMb, repérés sur le document graphique :**

1.5 - Toutes les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.5 sont interdites. Ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de cave et sous-sol ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages de toute nature entravant le bon écoulement des eaux.

## **ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans la zone UM :**

2.1 - Les occupations et utilisations du sol soumises à condition sont les suivantes :

- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat et aux bureaux à condition de ne pas dépasser 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, et d'être nécessaires à la vie quotidienne de la zone ;
- Les constructions à usage d'entrepôts à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité autorisée, et de ne pas dépasser 25% de la surface de plancher dévolue à cette activité à la date d'approbation du présent PLU ;
- Le maintien et l'extension de constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles restent compatibles avec la présence de constructions à usage d'habitation ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
  - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
  - qu'elles n'entraînent pas de dangers ou de nuisances pour le voisinage occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,

- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- En bordure de Seine, côté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc.) sur une largeur de 40 m mesurée depuis la crête de la berge ;
- Les appareils de climatisation, les pompes à chaleurs et autres appareillages mécanisés, sous réserve que le seuil d'émergence ne dépasse pas 5 décibels le jour et 3 décibels la nuit

#### **Dans le secteur UMa :**

**2.2** - Est autorisé, le stationnement des caravanes sur des terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

#### **Dans le secteur UMc :**

**2.3** – Sont seules autorisées :

- Les reconstructions après sinistre, les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existante nécessaires dans la limite de 30% de la surface de plancher existante ou nécessaires aux normes d'habitabilité, d'accessibilité et d'économie d'énergie,
- Les constructions si elles sont nécessaires au fonctionnement de la zone.

#### **Dans les périmètres soumis à risque d'inondation, repérés sur le document graphique :**

**2.4** - Les constructions à l'article 2.1 sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Les rez-de-chaussée de toutes constructions doivent être situés à 0,30 mètres au-dessus de la côte altimétrique des plus hautes eaux connues. Ainsi la cote NGF des planchers fonctionnels ou habitables de toutes les constructions autorisées dans la zone inondable doit être égale à 5,33 m ;
- L'aménagement des espaces non bâtis ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Les ouvrages et aménagements destinés à lutter contre le risque d'inondations ne doivent pas aggraver les risques par ailleurs ;
- Les aménagements temporaires, démontables ou mobiles, pour des activités événementielles au vu de la situation hydrologique et météorologique précédant l'évènement et sous la condition que ces aménagements soient démontés et transportés hors d'atteinte lorsqu'une crue est susceptible d'intervenir ;
- Les travaux d'infrastructure publique, les remblais et les aménagements connexes qui y sont liés à condition de ne pas aggraver les risques liés aux inondations en amont et en aval ;
- Les éventuels remblais doivent être limités à ce qui est nécessaire pour l'assise des

bâtiments et leur desserte. Des mesures compensatoires devront être mise en place pour supprimer l'impact ;

- Les aires de stationnement doivent être aménagées de manière à privilégier les infiltrations des eaux pluviales (noues végétalisées, surface perméable) et se situer strictement au niveau du terrain naturel ;
- Les clôtures ne devront pas faire obstacles à l'écoulement des eaux. Elles devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel ;
- Les espaces non imperméabilisés doivent représenter 30% au moins de la surface totale de la parcelle.

### **Dans les périmètres soumis à risque d'inondation, en secteur UMb, repérés sur le document graphique :**

**2.5** - Les constructions visées à l'article 2.1 sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Les planchers nouveaux des constructions, installations, travaux et ouvrages doivent se situer à 30 cm au-dessus du niveau naturel de terrain.

### **ARTICLE UM 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

#### **3.1 - Voies existantes :**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

#### **3.2 - Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :**

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Tout projet d'aménagement d'une nouvelle voie devra présenter une étude de faisabilité des modes doux de déplacements.

### 3.3 Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération et au trafic qu'elle pourra engendrer.

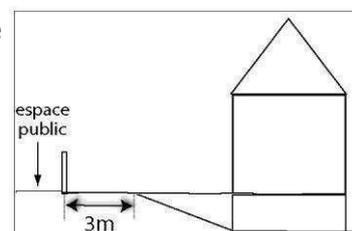
Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3 m de profondeur.

Les alignements de plus de deux garages ouvrant sur rue, intégrés ou non dans les constructions à usage d'habitation, sont interdits. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.



### **ARTICLE UM 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Toute construction projetée à usage d'habitation ou abritant une activité doit être raccordée aux réseaux.

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

#### **4.1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes.

Les prescriptions du règlement en vigueur du service Eau de la Métropole Rouen Normandie devront être respectées.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.

Dans le cas où les réseaux sont éloignés, le demandeur devra intégrer à sa charge les frais inhérents au raccordement aux réseaux.

#### **4.2 - Assainissement :**

Les prescriptions du règlement de service d'Assainissement de la Métropole Rouen Normandie devront être respectées.

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ou de disposer d'un assainissement autonome conforme, en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

#### b) Eaux pluviales et de drainage

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (articles 640 et 641 du Code Civil) et ne doivent pas aggraver la situation des fonds situés en aval.

Les matériaux de revêtement de sol devront, dans la mesure du possible, être absorbants afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain, doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales après que tous moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle aient été envisagés.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté dans le réseau public d'assainissement pluvial sera limité au maximum à 2l/s/ha aménagé.

#### c) Réutilisation des eaux pluviales

Dans la mesure du possible, il conviendra de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage du jardin ou dans le système sanitaire conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.3 - Réseaux divers :**

Pour toute modification ou construction d'un bâtiment ou d'une installation, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

#### **4.4 - Collecte des déchets :**

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre l'entreposage de conteneurs de collecte des déchets ménagers et autres. Une surface suffisante doit être prévue sur l'unité foncière même du projet.

Cette surface ou local spécifique doit être facilement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte et intégré à l'environnement.  
Ces dispositions s'appliquent en cas d'extension ou de réaménagement de constructions existantes.

#### **ARTICLE UM 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier la possibilité d'accès et d'équipement de ces terrains.

**5.2** En cas de recours à l'assainissement autonome, un terrain devra présenter une superficie de 1000 m<sup>2</sup> minimum pour être constructible.

#### **ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte des caractères dominants du bâti environnant afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

**6.2** - Les futures constructions devront respecter les alignements des voies publiques existantes.  
*Cas particulier : en secteur UMb, les futures constructions devront observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.*

**6.3** - Des implantations autres peuvent être autorisées pour la construction d'annexes en cohérence avec la trame bâtie environnante.

#### **ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La marge de recul minimale de toute construction est de 20 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés « EBC ». Cette règle ne s'applique pas pour :

- les annexes des constructions et des installations existantes et nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêts collectifs.
- les extensions des constructions et des installations existantes et nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêts collectifs.

**7.1** - Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

**7.2** - Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limite de propriété, la distance minimum à respecter entre la limite et la construction sera égale à 1,90 m.

#### **ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale exprimée en mètres s'apprécie en tout point du sol naturel sur lequel s'exerce l'emprise du bâtiment. Sur les terrains en pente, cette hauteur maximale est mesurée au point le plus haut du sol naturel sur lequel s'exerce l'emprise du bâtiment.

**10.1** - La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère (attique). La hauteur des constructions annexes (abris de jardin, garages, appentis, etc.), ne devra pas dépasser 6m au faîtage ou à l'acrotère.

**10.2** - Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées :

- pour les restaurations, réhabilitations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci ;
- pour les constructions, ouvrages techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) aux édifices de culte, aux éoliennes.

**10.3** – Il n'est pas fixé de prescription pour les bâtiments publics ou d'intérêt général.

### **Dans le secteur UMb :**

**10.4** - La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère (attique). La hauteur des constructions annexes (abris de jardin, garages, appentis, etc.) ne devra pas dépasser 6m au faîtage ou à l'acrotère.

**10.5** - Les hauteurs fixées au 10.4 peuvent être dépassées :

- pour les restaurations, réhabilitations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci ;
- pour les constructions, ouvrages techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) aux édifices de culte, aux éoliennes.

**10.6** – Il n'est pas fixé de prescription pour les bâtiments publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Les constructions, de quelques natures qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de l'environnement. Notamment, leurs volumes, leurs matériaux et teintes, leurs percements, leurs toitures doivent être compatibles avec ceux des constructions avoisinantes. Les constructions doivent obligatoirement être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol naturel.

### **11.1 - Dispositions générales :**

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

## 11.2 - Aspect des constructions :

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

### ✓ **Toitures et couvertures**

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

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de type terre cuite, ardoise ou matériaux d'aspect similaire de même qualité (ex : poly tuiles). Les toitures en tôle métalliques ou fibrociment sont interdites. La couleur des matériaux doit s'harmoniser avec celle des toitures environnantes.

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

Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

### ✓ **Traitement des façades**

Les façades (et pignons) existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement en bois, brique, pierre, briquelette de parement... ou un enduit taloché ou gratté.

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. Dans le cas d'architecture contemporaine le béton banché ou tout autre matériau brut peuvent être utilisés.

L'usage en façade de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates est interdit.

Sont admis le verre, le métal, et le bardage plastique, métallique, bois ou autre matériaux de qualité, si ces éléments rentrent dans une construction d'un caractère architectural contemporain.

Les ravalements des façades existantes doivent respecter l'aspect architectural d'origine. Dans le cas de constructions accolées, les ravalements des façades doivent être réalisés dans une même palette de couleurs.

### ✓ **Formes et matériaux**

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

## 11.3 - Aménagement des abords :

Des aménagements permettant de distinguer les domanialités devront être réalisés.

Lorsque les limites entre espaces publics et privés ne sont pas marquées par une construction ou une clôture, l'aménagement des espaces privés sera traité de manière à marquer le changement de domanialité.

Les constructions édifiées au croisement de rues devront être traitées en fonction et en relation avec les espaces publics.

Les rampes des parkings destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction, ou s'harmoniser avec les constructions et les espaces extérieurs.

#### **11.4 – Clôtures :**

En bordure des voies publiques ou privées, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale au-dessus du soutènement éventuel ne peut excéder 1,80m.

Les clôtures comportant un grillage peuvent être doublées d'un dispositif végétal (Cf. titre VI, liste des végétaux recommandés). Les haies ne dépasseront pas 1,80m.

Sur rue, les murs de clôture devront être réalisés avec des matériaux modernes ou traditionnels de qualité et leur hauteur doit s'harmoniser avec le voisinage.

Les clôtures en plaques pleines en béton sont interdites en façade sur rue, ainsi que les dispositifs opaques en matière plastique et bâche plastique.

#### **11.5 - Autres installations :**

Aucun réseau ne doit être visible d'où que ce soit. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans les éléments traditionnels de l'architecture. De même les appareils de climatisation, les pompes à chaleurs seront soit encastrés, soit intégrés au bâti pour les bâtiments neufs. Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de constructions existantes, le pétitionnaire veillera, dans la mesure du possible, à l'intégration paysagère des appareillages et à prévoir l'enfouissement des réseaux quels qu'ils soient.

Les citernes de combustibles, les citerneaux de rétention des eaux pluviales ou autres doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives à feuillage persistant en utilisant les essences préconisées au titre 6 du présent règlement, ou des panneaux de bardage tressé en bois.

### **ARTICLE UM 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999 concernant le nombre de places.

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

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

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

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

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

**12.5** - Normes de places de stationnement automobile exigées par catégories de construction

<b>Catégories</b>	<b>Normes de stationnement des véhicules</b>	<b>Normes de stationnement des vélos</b>
Logements collectifs	1 place par logement	1 place par logement
Autres logements	2 places par logement	
Ecoles, collèges et lycées	1 place par classe + 1 place par emploi administratif <i>(Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurant.)</i>	3 places pour 10 élèves
Hôtels	1 place pour 2 chambres	1 place pour 4 chambres
Restaurants	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant	
Commerces	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher de surface de vente	1 place pour 25 m <sup>2</sup> De surface de plancher de surface de vente
Constructions à Usages de bureaux ou d'artisanat (hors locaux de stockage)	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher <i>(Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurant.)</i>	1 place pour 25m <sup>2</sup> de surface de plancher
Etablissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite	1 place pour 2 lits <i>(Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurant.)</i>	1 place pour 30 personnes employées

### **12.6 – Entrée charretière :**

Lorsque la configuration de terrain le permet chaque acquéreur devra aménager deux place de stationnement sur sa parcelle dont une place de stationnement sur son terrain privatif, en prolongement du domaine public, sans qu'une clôture vienne séparer du domaine public cette place de stationnement qui fera au minimum 5m/2,50m hors pans coupés.

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

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

### **12.9 - Les eaux pluviales :**

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être infiltrées sur la parcelle, éventuellement après stockage provisoire.

Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle. Le volume à stocker est de 60l par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

Le débit maximal de rejet dans le réseau public d'assainissement pluvial (fossé ou canalisation) ou dans l'exutoire naturel sera conforme au schéma de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de schéma, le débit de fuite sera limité à 2l/s/ha de surface aménagée. Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales issues des parkings de plus de 10 places doivent être dessablées et déshuilées avant rejet dans le réseau public d'assainissement pluvial ou dans le milieu naturel.

**12.10** - L'aménagement d'aires de stationnement 2 roues, de préférence couverts, sera assuré à proximité des équipements publics ou privés et des commerces.

**12.11** - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la réalisation de locaux de stationnement deux roues.

## **ARTICLE UM 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**Les articles L130.1 et suivants du Code de l'urbanisme sont applicables sur l'ensemble des Espaces Boisés Classés « EBC ».**

### **13.1 - Espaces libres :**

Les espaces de pleine terre doivent occuper au moins 20% de la superficie de la parcelle. Ces espaces ne peuvent être occupés par des dépôts, mêmes provisoires.

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (Cf. titre VI, liste des espèces recommandées).

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en nombre équivalent.

### **13.2 - Aires de stationnement:**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum, d'essence locale (Cf. titre VI, liste des espèces recommandées), pour 5 emplacements. Le développement des végétaux doit être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules d'une superficie de plus de 1 000m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,8.