

ZONE UE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UE comprend majoritairement de l'habitat pavillonnaire, de moyenne densité. Les constructions sont récentes, implantées isolément ou en bande, en limite de zones naturelles et paysagères.

Le règlement vise à préserver le caractère paysager du secteur en proposant et en conservant des typologies urbaines de petits gabarits, notamment des maisons individuelles, tout en permettant sa densification.

Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat, ainsi que des équipements.

Secteur UFe

Ce secteur correspond aux équipements et services d'intérêt public situés en dehors du centre ville. Des éléments bâtis remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique. »

ARTICLE - UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie, d'hôtellerie ou agricole
- Les commerces sauf existants
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article UE2
- Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation
- Les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides, de déchets et les entreprises de cassage de voitures, à l'exception de ceux visés à l'article UE2
- les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- les habitations légères de loisirs et les parcs de loisirs

Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

Toute construction est interdite dans les périmètres de sécurité des indices de cavités.

Dans les zones d'expansion des ruissellements (dont les largeurs sont définies en annexe de ce document), sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions de quelque nature que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Tout remblaiement, endiguement ou excavation de quelque nature que ce soit à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations.
- Les aires de stationnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les clôtures pleines et leur reconstruction.

Toute construction ou installation au sein de la bande de servitude dite « non-aedificandi » identifiée au plan de zonage et correspondant aux parcelles traversées par les ouvrages de transport de gaz naturel, est interdite.

ARTICLE - UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone.
- Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone.
- Les poses d'ouvrages à condition d'être liés au transport de gaz
- Les constructions situées dans la bande des infrastructures des transports terrestres bruyants doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, et ce en fonction de leur destination.
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire, des services d'intérêt collectif et public et des activités en place.

Dans les zones d'expansion des ruissellements (dont les largeurs sont définies en annexe de ce document), sont autorisés :

- Les nouvelles constructions et les extensions mesurées sous réserve de réaliser une étude hydrologique mesurant précisément le risque lié aux ruissellements
- Les nouvelles constructions et les extensions mesurées dans la mesure où celles-ci ne sont pas dans une zone à risque fort identifiée dans le bilan hydrologique de la commune et qu'elles présentent un rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux pour un événement centennal, ou à défaut par rapport au terrain naturel.
- Les constructions ne faisant pas obstacle aux écoulements naturels de l'eau.
- Tout remblaiement, endiguement ou excavation des sols nécessaire à la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- Les aires de stationnement si le risque inondation a été levé par une étude hydrologique propre à l'opération.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est lié à une inondation) avec rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux pour un événement centennal, ou à défaut par rapport au terrain naturel.

Dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages AEP de Darnétal et de Carville, les occupations du sol seront autorisées sous réserve du respect du projet d'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique liée au captage AEP de septembre 2014 et de la Déclaration d'Utilité Publique du 15 novembre 2004, joints en annexe du règlement.

ARTICLE - UE 3 - ACCES ET VOIRIE.

1- Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une ou plusieurs de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation (notamment des piétons) et le stationnement peut être interdit.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

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

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

2- Voirie

Les voies, privées ou publiques, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et

caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongeront par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

ARTICLE - UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1- Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

3- Assainissement eaux pluviales

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle doit être privilégiée.

A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 l/s/ha vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera recherché. Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses,...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales de la communauté d'agglomération et le règlement du SAGE Cailly-Aubette-Robec.

4- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

ARTICLE - UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE - UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1- Règles

Les constructions peuvent être édifiées :

- **soit à l'alignement des voies publiques** ou à la limite qui s'y substitue
- **soit en retrait d'au moins 5 m** par rapport à la limite de l'emprise publique.

En cas d'architecture de qualité édifiée en limite d'emprise publique, des retraits ou encorbellements sont autorisés sur 30% maximum de la façade sur rue.

En zone UEe, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou en retrait d'au moins 3 mètres.

2- Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place....).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE - UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1- Règles

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance égale à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas de lisière forestière en limite séparative, l'implantation des constructions principales ne peut pas se faire à une distance inférieure à 30 mètres.

En zone UEe, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Le long des cours d'eau, les nouvelles constructions (hors extensions jointives) doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge en vue de garantir leur préservation et leur entretien. Cette bande de 5 mètres peut être végétalisée.

2- Champs d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires,

transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

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

1- Règles

Les constructions non contiguës doivent être **distantes d'au moins 6 mètres**.

En zone UEe, il n'est pas fixé de distance.

2- Champs d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions légères (abris de jardin, ...) ainsi qu'aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UE 9 - EMPRISE AU SOL.

Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG10), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **40%** de l'unité foncière.

En zone UEe, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol.

ARTICLE - UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Dans le respect des prescriptions de l'article DG.9, la hauteur maximale est de **10 mètres**.

En zone UEe, il n'est pas fixé de hauteur maximum.

Aucune hauteur maximale n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.

ARTICLE - UE 11 - ASPECT EXTERIEUR.

- **Principes généraux**

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur

situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments.

- **Prescriptions architecturales**

- a) Façades*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

- b) Clôtures*

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Sont interdites les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées. Lorsqu'il sera fait emploi d'une clôture grillagée, elle sera obligatoirement végétalisée et le grillage devra être à l'intérieur de la propriété, derrière la haie.

- c) Couvertures*

L'emploi de tous éléments ondulés métalliques, plastiques et de tous matériaux brillants est interdit.

- d) Citernes et stockage*

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

- e) Systèmes d'énergie renouvelable*

- 1- capteurs solaires*

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment depuis les points hauts.

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

2- pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - UE 12 - STATIONNEMENT.

1- Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 2,50m X 5,00m. Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,50m x 7,00m.

2- Règles

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

1- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par 45m² de surface de plancher nette de construction + 1 place par 30 m² de surface de plancher supplémentaire, dans la limite de 3 places par logement

2- pour les constructions à usage d'activités, d'équipements recevant du public et bureaux : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher avec un minimum d'une place.

3- pour les constructions à usage artisanal : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher avec un minimum d'une place.

Stationnement des deux-roues motorisés

Le stationnement des deux-roues motorisés est assuré sur les espaces de stationnement aménagés pour le stationnement des voitures.

Mutualisation des places de stationnement

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...), sur production d'un mémoire justificatif.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut, soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale), soit être tenu d'assurer dans le cadre d'une opération de construction de parkings publics le financement d'un nombre de parkings égal à

celui des emplacements manquants.

ARTICLE - UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 45% minimum, excepté en zone UEe** où il n'est pas fixé de coefficient de perméabilité, correspondant à une surface de l'unité foncière devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.), **dont 20% d'espaces végétalisés.**

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fosses et talus doivent être conservés.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Les abords de cours d'eau doivent uniquement être plantés en espèces locales. L'usage de plantes exotiques ou invasives (ex : Renouée du Japon, Buddleia,...) est interdit.

Les limites parcellaires en bordure d'espaces boisés devront obligatoirement être plantées de haies arbustives.

Article - UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article - UE 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - UE 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.