

## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM**

Qualification de la zone: Zone urbaine de moyenne densité correspondant à la périphérie du centre-ville.

- Des secteurs ont également été créés pour accompagner une densité plus importante, une diversité d'habitat sur des sites en renouvellement urbain
- L'urbanisation de ces sous-secteurs devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Des secteurs UMa, UMb et UMc ont été créés pour accompagner une densité plus importante, une diversité d'habitat sur des sites en renouvellement urbain. L'urbanisation de ces sous-secteurs devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Dans les secteurs de remontée de nappe, les dispositions réglementaires de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pourront être demandées suivant un examen au cas par cas.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UM 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

1.1 - Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt 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 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 - Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

1.6 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

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

1.8 - Dans les secteurs d'expansion des ruissellements, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles visées à l'article 2, y compris :

- Les remblais et modification du terrain naturel de quelque nature que ce soit
- La création d'aire de stationnement

1.9 - Dans les zones humides, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 2, y compris :

- Les remblais et modification du terrain naturel de quelque nature que ce soit,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

#### **ARTICLE UM 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

2.1 - Les constructions à usage d'habitation.

2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement

2.3 - Les modifications, les extensions, les annexes (jointives ou non) et les changements de destination des constructions existantes : habitations, installations classées, activités artisanales, commerciales, ... ; sous réserve que ces modifications, extensions, annexes et changement de destination soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone.

2.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension, à superficie équivalente sous réserve du respect de l'article 11.

2.5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 - A moins de 300 m du bord de la plate-forme de la voie ferrée classée en catégoriel, de 250 m du bord de TA1501 classée en catégorie 2, de 100 m du bord des RN27 et RD155 classées en catégorie 3 et de 30 m du bord de la RD51 en catégorie 4, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

2.7 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.7.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.7.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.7.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.7.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.8 - Dans les secteurs d'expansion des ruissellements, seuls sont autorisés

2.8.1 - les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.

2.8.2 - la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans ;

2.8.3 - l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de logements et qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans ;

2.8.4 - l'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de logements ;

2.8.5 - les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations ;

2.8.6 - les clôtures qui ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites).

2.9 - Dans les zones humides, seuls sont autorisés :

2.9.1 - Les ouvrages, travaux et aménagements ayant vocation à restaurer la zone humide,

2.9.2 - la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans ;

2.9.3 - l'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée ;

2.9.4 - les changements de destination à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée ;

2.9.5 - les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai ni assèchement, ni mise en eau, ni imperméabilisation de la zone humide.

2.10 - Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.11 - Les antennes, relais de radiotéléphonie.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UM 3 - ACCES ET VOIRIE**

3.1 - Accès

3.1.1 - 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.

3.1.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès

3.1.3 - Les accès doivent être regroupés dès que cela est possible.

3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.5 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.1.6 - Les voies d'accès aux futures habitations doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

3.1.7 - Les rampes d'accès aux garages doivent ménager une surface plane de 3m par rapport à l'alignement.

### 3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 5 logements et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

### 4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

### 4.3 - Assainissement eaux pluviales

#### 4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m<sup>2</sup>

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde/hectare aménagé vers un exutoire (réseau, talweg, ...) sera autorisé,
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées,
- Le dispositif devra se vidanger dans un délai compris entre 24 et 48 heures.

#### 4.3.2 - Projet supérieurs à 3 000 m<sup>2</sup>

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un dispositif de stockage - restitution avec un rejet régulé à 2 litres/seconde/hectare aménagé vers un exutoire {réseau, talweg, ...} sera autorisé,
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif devra se vidanger dans un délai compris entre 24 et 48 heures.

- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennial le plus défavorable.

#### 4.3.3 - Pour tout projet sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennial le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- 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 Métropole Rouen Normandie.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

#### 4.4 - Electricité

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

### **ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

6.1 - Les constructions devront être implantées :

6.1.1 - en limite des voies et emprises publiques.

6.1.2 - en retrait de 5 mètres.

6.2 - Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées, conformément à l'article 6.1 pourront, outre les dispositions de ces articles, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

7.1.3 - 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 parcelles dont une limite séparative est constituée par un cours d'eau, les nouvelles clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport au sommet de la berge. Cette bande de 5 mètres peut être végétalisée.

7.3 - Le long du Cailly, les constructions 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 doit être plantée ou enherbée.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

10.1 - La hauteur maximale à l'égout des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif est fixée à la hauteur prescrite en 10.3 majorée de 3 m.

10.2 - Pour les constructions visées au 2.1 et 2.2, la hauteur ne devra pas excéder 7 m à l'égout (h), ni une hauteur au faîtage supérieure à 10 m (H).

10.3 - Pour les autres constructions, cette hauteur ne doit pas excéder 13m à l'égout (h) et 18m au faîtage (H).

10.4 - Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.2 et 10.3 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

10.5 - Les hauteurs à l'égout de toitures (h) peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction (H) pour les éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...)

10.6 - Les extensions et annexes ne devront pas dépasser la hauteur de l'habitation.

## **ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Rappel : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.3 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieure, capteurs solaire, etc. ...

### **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

### **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

11.3.2 - Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

11.3.3 - Les toitures mono pentes et toitures courbes sont autorisées.

11.3.4 - Il est recommandé de réaliser des débords de toiture de 0,30 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

### **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

11.4.2 - Pour les constructions d'habitation, tous les matériaux de couverture sont autorisés excepté les tôles ondulées.

11.4.3 - Les constructions annexes, jointives à la construction principale, doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à cette dernière.

11.4.4 - Pour les constructions d'annexes non jointives, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.5 - L'acier ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.4.6 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

11.4.7 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.4.8 - Les vérandas et annexes peuvent être conçues avec des toitures et des matériaux différents de celui de la construction principale

### **11.5 - Ouvertures en toiture**

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les relevés de toiture (dits chien-assis) sont interdits.

11.5.5 - Les verrières sont autorisées.

### **11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques**

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

### **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

#### **a) Matériaux des façades**

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'isolation par l'extérieur est autorisée.

11.7.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.4 - L'isolation par l'extérieur est autorisée.

- Pour les habitations et les équipements publics

11.7.5 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.6 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...)

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.7 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.7.8 - L'emploi du bois en bardage (clins) sera encouragé pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.9 - Les annexes, les extensions et les vérandas de styles contemporains sont autorisées.

- Divers

11.7.10 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

#### **b) Ouvertures en façades**

11.7.11 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.12 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

**11.8 - Clôtures :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales (liste annexée au règlement), doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.
  - soit par un mur, qui sera obligatoirement soit en brique, silex ou torchis, soit enduit ou peint.

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage sont interdites.

11.8.5 - Les clôtures, en alignement sur la rue, réalisées en plaques de béton armé lisses sont interdites.

11.8.6 - Seul le grillage vert ou galvanisé sera autorisé.

11.8.7 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 2 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis, etc...).

11.8.8 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.9 - Les clôtures pleines ou à mailles fines sont interdites afin de garantir les déplacements de la petite faune.

## **ARTICLE UM 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1 - 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

12.2.2. 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

12.2.3 - Pour les activités de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.2.4 - Pour les commerces :

- le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

12.2.5 - Pour les hôtels : 1 place pour 4 chambres

12.3 - 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.

12.4 - Sauf en cas d'impossibilité technique avérée, les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables. En cas de recours à des matériaux imperméables, la réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs de gestion des eaux pluviales.

## **ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - 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.

13.3 - Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière. Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 20% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.

13.4 - Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200 m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.

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.

13.6 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.7 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.8 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

13.9 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

13.10 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.

13.11 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière.

13.12 - La définition de la surface végétalisée ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

13.13 - La définition la surface végétalisée comprend :

- les dispositifs de collecte et de stockage des eaux pluviales (ex : noues) dès lors qu'ils ne sont pas imperméabilisés ;
- les cheminements piétons traités en revêtement perméable pour les eaux pluviales,
- les aires de jeux traités en revêtement perméable pour les eaux pluviales,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potager,...),
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture dès lors qu'elles ont un rôle dans la gestion des eaux pluviales.

13.14 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales. (cf. Titre VII de ce règlement).

13.15 - Les abords de cours d'eau devront être plantés d'espèces locales. La plantation d'espèces exotiques telles que la Renouée du Japon ou le Buddléia est interdite.

13.16 - La plantation d'espèces exotiques aux abords des rivières est strictement interdite (Renouée du Japon, Buddleia, Balsamine de l'Himalaya,...)

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE UM 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

15.2 - Un dépassement des règles de hauteur des constructions fixées à l'article 10 du présent règlement est autorisé pour les constructions dont la consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieure d'au moins 20% à la consommation conventionnelle d'énergie de référence de cette construction en application de la réglementation thermique en vigueur. Dans ce cas, la hauteur des constructions doit être définie pour répondre à cet objectif, sans que soit négligée leur insertion harmonieuse dans le paysage urbain.

### **ARTICLE UM 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.