

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Zone bâtie de la commune composée d'un tissu mixte d'habitat individuel, collectif et d'équipements publics. **Les sous secteurs Ua1, Ua2 et Ua3** ont été identifiés afin de préserver de nombreuses maisons au caractère architectural remarquable situées le long de la RD913, des rues Bréant, Haline, Thuilliers, Griolet et Villette. Ces sous secteurs s'inscrivent dans l'objectif défini par le PADD de **préserver et de mettre en valeur le patrimoine historique, culturel et identitaire** de la commune qui trouvent son origine dans le regroupement du petit village de Saint-Pierre-du-Liéroult et des hameaux de la Villette, la Haline, le Griolet et la Villette pour former la commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf. Il s'agit par ailleurs de **préserver la structure parcellaire ancienne caractéristique des tissus anciens**.

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD913 classée en catégorie 4 et dans une bande de 10 mètres des rues Bréant, Haline et aux Thuilliers classées en catégorie 5 telles qu'elles figurent au rapport de présentation, 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 conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

Par ailleurs certains terrains de la zone Ua sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées à la présence du Vieux Puits, **monument historique classé le 14 avril 1930** et à la présence du **périmètre de protection des bois et forêts** soumis au régime forestier, mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

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

De plus certains terrains font l'objet de prescriptions particulières relatives à la prise en compte des risques technologiques et industriels majeurs, ainsi, sont identifiés au plan de zonage :

- les zones de dangers des ICPE « A » (ZPEL – zones des premiers effets létaux ; ZEI – zones des effets irréversibles) à l'intérieur desquels s'appliquent des règles spécifiques décrites à l'article 1 et 2
- Le périmètre des zones susceptibles d'être concernées par le PPRT, en cours d'élaboration, autour du site de l'établissement « E&S Chimie ». Lorsqu'il sera approuvé, il sera annexé au PLU et s'imposera aux autorisations du droit des sols. Dans l'attente de son approbation, dans le périmètre repéré au plan de zonage, il est fait application de la circulaire du 4 mai 2007 et de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme pour interdire ou soumettre à conditions spéciales les autorisations du droit des sols (cf tableau de synthèse en annexe du présent règlement).

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR LES PERIMETRES TECHNOLOGIQUES (ZEI)

Les constructions et autorisations d'occupation du sol de toute nature, autres que celles expressément admises au paragraphe correspondant de l'article Ua-2.

1.2 DANS LES SECTEURS PRESENTANT UN PERIMETRE DE SECURITE LIE AUX CAVITES SOUTERRAINES

Toutes nouvelles constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua-2 pour les secteurs correspondants.

1.3 DANS LES AUTRES SECTEURS

- a. Les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- b. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées en Ua-2,
- c. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes permanents ou saisonniers,
- d. L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobil homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés,
- e. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- f. Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

1.4 A L'INTERIEUR DES PERIMETRES DE MAINTIEN DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

Le changement de destination d'une construction à usage de commerce est interdit.

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

PRESCRIPTIONS

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

2.1 DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR LES PERIMETRES TECHNOLOGIQUES (ZEI) SONT AUTORISES

- a. L'aménagement ou l'extension des constructions existantes dont la destination est compatible avec la vocation de la zone,
- b. Les nouvelles constructions et les changements de destination vers un usage autorisé dans la zone, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets irréversibles

2.2 ELEMENTS IDENTIFIES EN ANNEXE DU PRESENT REGLEMENT AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions prévues à l'article Ub11.

2.3 DANS LES SECTEURS PRESENTANT UN PERIMETRE DE SECURITE LIE AUX CAVITES SOUTERRAINES

L'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes et leur extension mesurée, jointive ou non, dans la limite d'une extension à compter de la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, à l'exclusion des établissements recevant du public, et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Les reconstructions après sinistres à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à un effondrement du sol.

La construction d'abris et les annexes, jointives ou non, d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

Les installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux.

Les travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

2.4 DANS LES AUTRES SECTEURS SONT AUTORISES

- a. En cas de construction à usage d'habitation, pour les opérations supérieures ou égales à 8 logements, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux ou de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.
- b. les constructions à usage d'activités tels que bureaux, commerces, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, les poussières, les émanations odorantes, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- c. les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne.
- d. la reconstruction, à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- e. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- f. les activités artisanales existantes ainsi que leur extension sous réserve que celle-ci ne viennent pas aggraver les nuisances occasionnées au voisinage.

ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

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 éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne est la moindre pour la circulation.

Les nouveaux accès sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

3.2 - VOIRIE

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- ✓ Etre adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- ✓ Etre aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès.
- ✓ Assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies ou parties de voies aboutissant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules utilitaires (ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) puissent aisément faire demi-tour.

La création ou l'aménagement des voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 et à l'arrêté du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite.

Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries les inondent.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

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

4.2 - EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourront être rejetées au réseau public après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

4.3 - EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente de l'approbation du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux. Le débit de rejet sera fixé par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise—Elbeuf-Austreberthe sans toutefois dépasser 2 litres/seconde/hectare aménagé. Le rejet, direct ou indirect (canalisation, fossé, ...), d'eaux pluviales vers l'Oison est interdit.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise—Elbeuf-Austreberthe contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

4.4 EAUX RESIDUAIRES DES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS OU ARTISANAUX

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales sont rejetées :

- ✓ soit au réseau public, lorsqu'il existe, après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur
- ✓ soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation en vigueur.

4.5 DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET RESEAUX CABLES

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 Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE Ua

Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes peuvent être édifiées soit en alignement de la voie ou emprise publique, soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public **à l'exception des parcelles identifiées au plan de zonage comme faisant l'objet d'une disposition particulière qui doivent être édifiées à l'alignement de la voie.**

Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit à l'alignement, soit en retrait, en fonction de l'implantation des constructions existantes pour des motifs de composition urbaine.

Les rampes d'accès en sous-sol ne pourront être pratiquées à moins de 3 m de l'alignement.

6.2 - DE PLUS, DANS LE SOUS-SECTEUR Ua2 :

Le principe d'implantation des constructions en retrait comme en alignement doit au maximum éviter le positionnement d'un pignon comme façade principale sur rue.

6.3 - LE LONG DES REPERES EN BORDURE DE VOIRIES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA RUE AUX SAULNIERS

Le long de la rue aux Saulniers, entre la route de Pont de l'Arche et la rue de la Villette, les nouvelles constructions respecteront obligatoirement le recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

6.5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'OISON

Le long du ravin où coule l'Oison, les extensions et les nouvelles constructions devront être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique. Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation à l'alignement des constructions voisines existantes si celles-ci ne sont pas implantées à l'alignement de la voie.

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE Ua :

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées soit en contiguïté avec une limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.

7.2 - IMPLANTATION SUR UNE LIMITE SEPARATIVE :

En front à rue, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative, sans toutefois que la partie construite le long de la limite séparative puisse dépasser une bande maximum de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que :

- a. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- b. s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurés au point le plus haut et dont la longueur mesurée à partir de la façade arrière du bâtiment principal n'excède pas 5 mètres.

7.3 - EN SOUS-SECTEUR Ua1 :

L'édification de toute nouvelle construction devra obligatoirement être réalisée en limites séparatives sur une ou plusieurs limites séparatives.

7.4 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres, sauf pour constructions inférieures à 15 m² d'emprise au sol.

La marge d'isolement peut être réduite à 2 mètres pour les annexes de faible importance non jointives, et certaines extensions mesurées des constructions existantes (à la date d'approbation du présent document), aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux reconstructions sur place après sinistre.

Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit sur les limites séparatives, soit avec marges d'isolement, en fonction de l'état du bâti existant pour des motifs architecturaux ou de composition urbaine

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé un espace libre de constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE Ua :

L'occupation du sol par les constructions et installations, dessertes et aires de stationnement ainsi que toute autre imperméabilisation ne peut excéder 60% de la superficie du terrain, à l'exception des équipements publics.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m².

9.2 - EN SOUS-SECTEUR Ua1 :

L'occupation du sol par les constructions et installations, dessertes et aires de stationnement ainsi que toute autre imperméabilisation ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture, est fixée à 15 mètres.

10.2 - EN SOUS-SECTEUR Ua1

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture, est fixée à 7 mètres ou R+1.

10.3 - EN SOUS-SECTEUR Ua2 et Ua3

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture, est fixée à 12 mètres pour les constructions en retrait de la voie publique et 10 mètres ou pour les constructions à l'alignement.

10.4 - DISPOSITION PARTICULIERE

Les dispositions de l'article Ua10 ne s'appliquent pas pour les constructions existantes qui dépassent la hauteur autorisée.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site; elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

En particulier, pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise maximale par bâtiment d'un seul tenant est limitée de telle sorte que le volume bâti qui en résulte soit compatible avec le cadre environnant, notamment dans les proportions par rapport aux constructions du tissu urbain avoisinant.

Les travaux sur les constructions, existantes ou non, pourront déroger à ces dispositions sous réserve que ces travaux s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale, ou qu'ils favorisent l'utilisation de matériaux et d'énergies renouvelables et / ou durables (panneaux solaires, bois de qualité, isolation thermique, etc.).

2. Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...) ainsi que les imitations de matériaux.
3. Le traitement des éléments de superstructure (souche de cheminée, ventilation, capteurs solaires, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
4. Les paraboles de réception satellitaire doivent être peu visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité, elles doivent s'intégrer à l'architecture de l'immeuble.

Toute parabole de diamètre supérieure à 1 mètre devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

5. Les antennes de téléphonie mobile devront être peu visibles de la voie publique. Elles devront s'intégrer à l'architecture de l'immeuble et / ou des constructions avoisinantes.
Lorsque les contraintes techniques le permettront, elles devront avoir un habillage extérieur qui facilite leur intégration dans le paysage.
6. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles sont peu visibles des voies publiques et ne pas être recouvertes de peinture ou revêtement de couleur voyante.
7. Les coffrets de comptage et de raccordement devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
8. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
9. Les murs et toitures des bâtiments de faibles dimensions et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. En aucun cas, ils ne peuvent être réalisés avec des matériaux de fortune.
10. Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie avec les façades.
11. **Dans les sous-secteurs Ua1 et Ua2**, le recouvrement de maçonneries existantes (briques, pierres, moellons, silex, etc.) pour les constructions à caractère ancien est interdit, ainsi que le rebouchage de maçonneries altérées à l'aide de matériaux autres que ceux utilisés dans les constructions ou clôtures existantes.
12. **Eléments identifiés en annexe du présent règlement au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme** : La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc...) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

11.2 - TOITURES DES BATIMENTS :

1. La toiture du bâtiment principal doit être à versants avec une pente comprise entre 35 et 60 degrés. Afin d'éviter une rupture architecturale trop brutale, la pente de toit peut être comprise entre 15 et 20° le long de l'allée Louise Michel.
2. Les toitures terrasses et monopentes sont interdites, sauf :
 - ✓ si celles-ci sont intégrées dans un jeu de toitures, et inférieures ou égales à 30% de la surface couverte,
 - ✓ et/ou si celles-ci sont végétaliséesElles sont également autorisées sur les annexes, garages et dépendances s'appuyant sur un mur ou une autre construction. Dans ce cas peuvent être utilisées les plaques ondulées ou nervurées teintées dans la masse, avec ou sans acrotère.
3. Le matériau de couverture sera obligatoirement de l'ardoise, de la tuile plate, ou les matériaux similaires d'aspect et de pose, à l'exception des teintes de couleur rouge, orangée ou jaune.
4. Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites. Seules sont autorisées les lucarnes à deux versants, à la capucine (à croupe), et les lucarnes classiques (« à la française »). Les châssis de

toit peuvent être admis dans certains cas. Ils seront composés avec les façades et les ouvertures existantes.

5. **Dans le sous-secteur Ua1**, le matériau de couverture utilisé doit obligatoirement respecter l'aspect de la tuile mécanique rouge.
6. **Dans le sous-secteur Ua1**, les lucarnes sont interdites. Les châssis de toits peuvent être admis dans les cas où ils sont composés avec les façades existantes.
7. **Dans le sous-secteur Ua2**, le matériau de couverture sera obligatoirement dans l'aspect de l'ardoise ou de la tuile plate dans des teintes naturelles.

1 1 . 3 - LES FAÇADES :

1. L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus est interdit ainsi que celui de matériaux d'imitation.
2. Le traitement des éléments de superstructure (souche de cheminée, ventilation, capteurs solaires, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
3. L'emploi de bardages d'aspect métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit sur les façades donnant directement sur les voies publiques ou un bâtiment à caractère ancien.
4. Les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
5. **Dans le sous-secteur Ua1**, il est obligatoire d'utiliser dans les constructions neuves des matériaux à enduire dans les mêmes coloris que les constructions existantes.
6. **Dans le sous-secteur Ua2**, les pignons, façades et rez-de-chaussée aveugles sur rue sont interdits. L'emploi de bardages d'aspect métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit sur les façades donnant directement sur les voies publiques.

1 1 . 4 - LES OUVERTURES :

1. Les façades visibles depuis l'espace public doivent présenter ou conserver des ouvertures.

1 1 . 5 - LES CLOTURES :

1. Toute création ou modification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou la déclaration préalable de travaux peut imposer l'utilisation de cette clôture respectant une bonne intégration avec l'environnement bâti.
2. Lorsque la construction est réalisée en retrait du domaine public, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie. Toutefois, le portail sera installé avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement du domaine public sauf dans le cas d'impossibilités techniques.
3. La hauteur maximale des clôtures en maçonnerie, grille et grillages est fixée à 2 m.
4. Les clôtures sont constituées:
 - ✓ soit d'un mur en maçonnerie réalisé avec des matériaux modernes ou traditionnels de qualité (moellon, brique, enduit chaux grasse, etc.), ne présentant pas de façades lisses ou monotones (parpaing brut ou plaques de béton par exemple). Imposé dans le secteur faisant l'objet de dispositions particulières au plan de zonage.

- ✓ soit d'un muret en briques ou maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximum de 0.80 m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées choisis de préférence parmi ceux cités au titre V,
 - ✓ soit d'un grillage doublé à l'intérieur de la parcelle de végétaux d'essences variées choisis de préférence parmi ceux cités au titre V. Cette possibilité n'étant pas autorisée le long des rues de Louviers, de la Haline, du puits Mérot, Leclerc, aux Saulniers et aux Thuilliers.
5. Les haies végétales peuvent être implantées à l'extérieur de la clôture, sur la propriété privée, en respectant l'harmonie, l'intégration paysagère et les pratiques environnantes.
 6. A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 3° ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.
 7. **Dans le sous-secteur Ua1**, la clôture sera implantée en front à rue à l'alignement de la voie et seront constituées d'un muret en briques ou maçonnerie traditionnelle enduite, d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, rehaussé d'un dispositif à claire voie de type grillage ou grille de ferronnerie légère doublée de végétaux ou non.

11.6 - ENSEIGNES :

1. Les enseignes doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments sur lesquels elles sont implantées. Elles doivent être apposées sur le bâtiment, et non en dépassement de toiture, et respecter l'harmonie des teintes des bâtiments environnants.

Toute publicité, enseigne ou pré-enseigne devra être conforme au règlement local de publicité.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

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

Pour chaque véhicule, il sera pris en compte la surface nécessaire permettant le stationnement ainsi que l'aire de dégagement et de manœuvre du véhicule.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Le calcul du nombre de places exigibles sera dans tous les cas arrondi à l'unité supérieure.

Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de service, le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs, ainsi que le stationnement et l'évolution des poids lourds et autres véhicules utilitaires lors de leur chargement et déchargement doivent être assurés à l'intérieur de la parcelle.

Pour les locaux existants, tout changement d'affectation entraînera la création d'une place de stationnement au minimum.

Le stationnement vélo doit être systématiquement prévu **pour les opérations supérieures à 5 logements**, les équipements publics, sur les lieux de travail, à proximité des commerces. Il devra être clos et couvert.

12.3 - ADAPTATION DE LA REGLE

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, 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 conclue un accord avec la puissance publique ou son concédant, créant un droit à la jouissance du nombre d'emplacements de stationnement à construire.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions :

Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'accès, la desserte, les aires de stationnement et de stockage doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre pour 100 m² de leur superficie choisi de préférence parmi des essences bien adaptées au milieu urbain et au contexte biologique, écologique et climatique ; les plantations seront choisies de préférence parmi les essences locales citées au titre V, tout en favorisant une diversité biologique.

Les surfaces libres de construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire, sauf pour les équipements nécessaires au fonctionnement du service public (collecte de déchets, etc.).

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules, doivent être plantés d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement et faire l'objet d'un aménagement paysager sur sa périphérie.

Les plantations devront être implantées et élaguées régulièrement afin de ne pas occasionner de gêne pour la sécurité publique.

Dans l'ensemble de la zone Ua, les espaces libres de toute construction, accès, stationnement et terrasses, et non imperméabilisés, doivent représenter **au moins 20% de la superficie du terrain**. Ces espaces doivent être engazonnés et plantés.

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lors de la mise en place de nouvelles installations et/ou raccordements, l'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée.

ARTICLE Ua 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.