



PLAN LOCAL D'URBANISME

METROPOLE ROUEN NORMANDIE

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Projet de construction d'un pôle d'équipements publics

Table des matières

I. PREAMBULE	4
A. Le document d'urbanisme en vigueur.....	4
B. Le choix de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.....	5
II. PRESENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION DE SON INTERET GENERAL.....	7
A. Présentation du projet et de ses enjeux.....	8
B. La nécessité de renforcer l'opérationnalité du Centre d'Incendie et de Secours de Saint-Martin-de-Boscherville.....	15
C. Un besoin d'équipement communal adapté et attractif	21
III. LA MODIFICATION DU PLU.....	23

I. PREAMBULE

A. Le document d'urbanisme en vigueur

Depuis le 1er janvier 2015, la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu. Ainsi, la Métropole Rouen Normandie dispose d'un Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLU) approuvé par délibération du Conseil Métropolitain le 13 février 2020 qui a fait l'objet de plusieurs modifications depuis son entrée en vigueur.

Dans le cadre des procédures d'évolution du PLU, le Conseil métropolitain a approuvé :

- Une modification simplifiée n°1 d'échelle métropolitaine approuvée le 5 juillet 2021 pour corriger des erreurs matérielles et ajuster l'écriture de certaines dispositions règlementaires,
- Cinq modifications n°2 réalisées à l'échelle des Pôles de Proximité (39 communes concernées) approuvées le 13 décembre 2021 pour intégrer les demandes d'évolution des communes impactant le seul échelon communal.
- Une modification n°3 approuvée le 3 octobre 2022 pour permettre la construction d'une unité de biomasse sur le site d'une entreprise à Oissel-sur-Seine en adaptant la hauteur maximale autorisée sur le règlement graphique,
- Une modification simplifiée n°4 approuvée le 14 novembre 2022 pour corriger une erreur matérielle du règlement écrit relative aux outils favorisant la mixité sociale à Rouen,
- Une modification n°5 approuvée le 6 février 2023 pour intégrer des modifications d'échelle locale (33 communes concernées) et des évolutions d'échelle métropolitaine pour corriger des erreurs matérielles, ajuster des dispositions règlementaires sur les formes urbaines, les clôtures...
- Une modification n°6 approuvée le 25 septembre 2023 pour prendre en compte l'évolution des connaissances en matière de risque de présence de cavités souterraines, risque d'éboulements de falaise et d'inondations.

B. Le choix de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

L'objectif de cette procédure est de permettre la réalisation d'un pôle d'équipement sur la commune de Saint-Martin-de-Boscherville.

Ce projet relève soit du champ de la révision dans la mesure où celui-ci réduit une zone naturelle (au sens du 3° de l'article L153-31 du code de l'urbanisme) ou soit du champ de la mise en compatibilité avec un projet d'intérêt général à savoir la création d'un pôle d'équipement à Saint-Martin-de-Boscherville.

Le choix de la procédure s'est porté sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU dans la mesure où il s'agit d'une unique opération d'intérêt général.

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité est élaboré au titre des articles *L153-54 à L153-59 du Code de l'urbanisme*.

L'Article L153-54 stipule qu'une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Dans ce cadre, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU fera l'objet d'une enquête publique du 2 janvier 2024 au 2 février 2024 ainsi que d'un examen conjoint conformément à l'article L 153-54.

LE LANCEMENT DE LA PROCEDURE

Il est à noter que cette procédure est engagée par la Métropole Rouen Normandie, compétente en matière de PLU, pour le compte du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de Seine Maritime et de la commune de Saint Martin de Boscherville. Ainsi, par arrêté PPAC n° 23.186 du 2 mai 2023, le Président de la Métropole Rouen Normandie a prescrit la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

LA NOTIFICATION DU PROJET (ARTICLE L. 153-54 DU CODE DE L'URBANISME)

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan doivent faire l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

ENQUETE PUBLIQUE (ARTICLE L. 153-55 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L153-55 du code de l'urbanisme stipule que :

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement : (...)

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

La présente notice, les pièces modifiées du PLU, les avis des personnes publiques associées et le procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques associées sont mis à disposition du public lors de l'enquête publique pendant une durée d'un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de cette enquête publique ont été définies par arrêté en date du XXXX.

L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET/OU DECISION D'EXAMEN AU CAS PAR CAS DE L'AUTORITE ADMINISTRATIVE DE L'ETAT COMPETENTE EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

Textes visés :

- ➔ **Champ d'application** des plans, schémas et programmes **soumis à évaluation environnementale** : *dispositions du VI de l'article R122-17 du code de l'environnement et les articles L.104-1 à L104-3 du code de l'urbanisme*
- ➔ Examen au cas par cas par la personne publique responsable en application des dispositions des articles R.104-28 à R.104-32 du code de l'urbanisme
- ➔ Les **modalités de saisine** de l'autorité environnementale : *R.104 -30 du code de l'urbanisme*

Au titre de ces articles, la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est soumise à examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (MRAe).

II. PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL

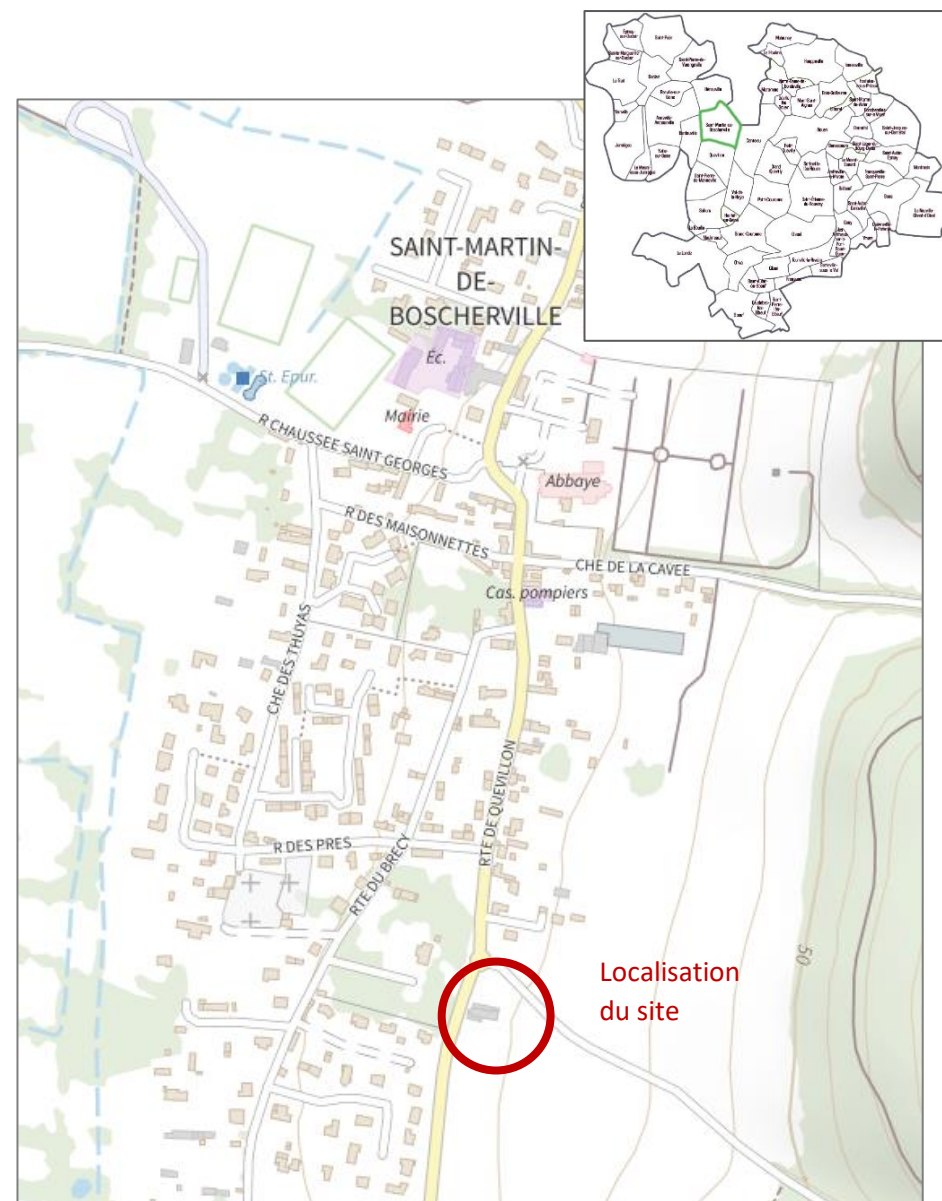
Le projet de mise en compatibilité concerne une commune de la Métropole Rouen Normandie : Saint-Martin-de-Boscherville.

L'objectif de cette procédure est de permettre :

- La construction d'un nouveau centre d'incendie et de secours
- L'extension et la réhabilitation de la salle des fêtes existante.

La commune de Saint-Martin-de-Boscherville dispose d'un centre d'incendie et de secours vétuste, localisé en centre bourg aujourd'hui. Le nouveau site d'implantation a été choisi au Sud de la commune et à proximité de la route départementale n°67.

Le périmètre est localisé en continuité de la zone d'habitat et à proximité immédiate d'un équipement communal existant (la salle des fêtes) qui fait également l'objet d'une extension et d'une réhabilitation. Ainsi, le projet porte sur l'ensemble de cette zone destinée à devenir un pôle d'équipements.



A. Présentation du projet : localisation et enjeux

L'emprise du futur pôle d'équipements est présentée sur les plans ci-dessous (zone rouge et hachurée). Elle représente une surface globale de 8603 m² pour partie située au PLU en zone UBA2 (habitat) et pour partie en zone NO (naturel ouvert).



Le site retenu est situé à l'entrée sud du bourg en venant de Quevillon. Il forme également la première porte d'entrée depuis le hameau du Genetey. Les terrains sont encadrés par une zone urbaine au nord et à l'ouest, par des coteaux agricoles à l'est et au sud.

La nature actuelle des parcelles composant le projet est la suivante :

Parcelle	Nature de l'occupation	Zonage et surface
D613	Terrain d'agrément de la salle des fêtes	UBA2 (1922 m ²) / NO(945m ²)
D 264	Salle des fêtes, parking et terrain d'agrément	UBA2 (1797 m ²) /NO (206m ²)
D 33	prairie	NO (5476m ²)
D 36	Parking de la salle des fêtes	UBA2 (1978m ²)
D 37	Voirie (rond point)	UBA2 (28m ²)



1 – façade nord de la salle



2 – vue depuis la façade nord-est



3 – vue depuis la façade nord-ouest



4 – vue depuis la passe des biches



12 – vue depuis la route de Quevillon (nord)



5 – vue depuis l'est du terrain



11 – vue depuis la route de Quevillon (nord)



6 – vue depuis la façade sud de la salle



10 – vue sur façade sud de la salle



9 – vue depuis la route de Quevillon (sud)



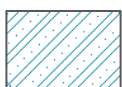
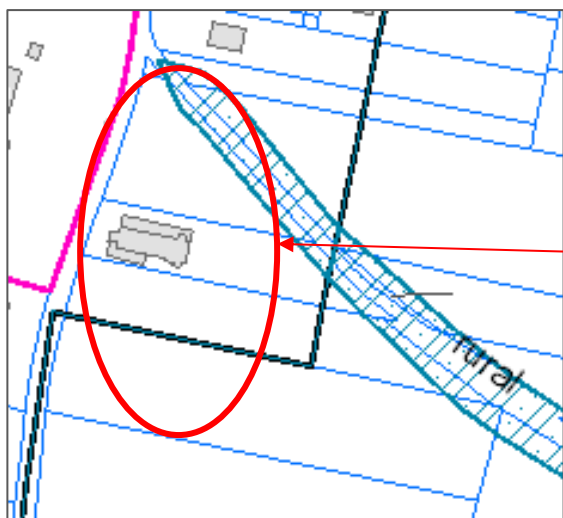
8 – vue depuis la route de Quevillon (sud)



7 – vue depuis la route de Quevillon (sud)

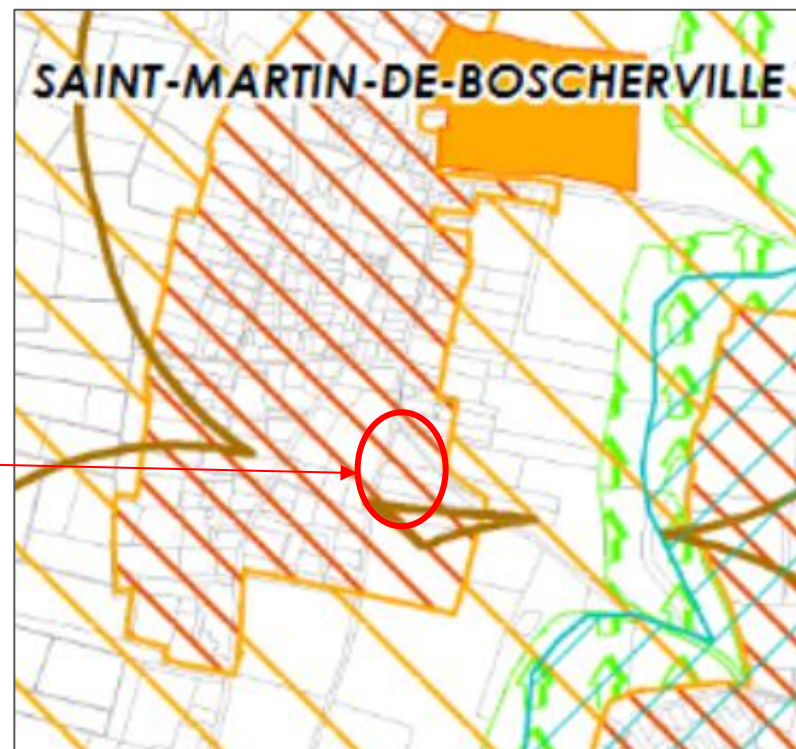
Plusieurs servitudes et risque grèvent le site comme en témoigne les cartes ci-dessous :

- périmètre du site inscrit de La Boucle d'Anneville
- périmètre lié aux Monuments historiques inscrits
- risque de ruissellement (hors PPRI).



Axe de ruissellement

Emplacement du projet



AC1



Monument historique



Zone de protection du monument historique

AC2



Site inscrit



Site classé

La commune de Saint-Martin-de-Boscherville dispose d'une forte valeur patrimoniale avec la présence de l'Abbaye Saint Georges de Boscherville, la Maison à pan de bois « Le Brécy », la Ferme des Templiers. Néanmoins, l'entrée de ville n'est pas valorisée et peu qualitative.

La salle des fêtes est implantée, en perpendiculaire de la route de Quevillon. Elle est composée de l'ancien foyer socio culturel ainsi que deux extensions successives. La salle fait face à un parking goudronné d'environ 1800 m². La façade sud de la salle des fêtes formant un aplat de couleur claire et les éléments techniques sont impactant visuellement. Par ailleurs, le site est très peu végétalisé et le parking marque le paysage dès l'entrée du village.

La création de ce pôle d'équipements regroupant la caserne et la salle des fêtes participe à la requalification de l'entrée de ville : plantation, végétalisation, désimperméabilisation du parking, matériaux qualitatifs...

En outre, le parking de la salle des fêtes sera restructuré pour accueillir les modes doux de déplacement. Il sera mutualisé entre la salle des fêtes et la caserne grâce à la création d'un accès direct depuis le parking de la caserne de pompiers. Le projet vise à distinguer les usages car les deux équipements disposent d'accès distincts tout en permettant une certaine perméabilité des espaces. Une complémentarité des équipements peut être soulignée dans la mesure où la salle des fêtes apparaît comme un refuge ou un hébergement provisoire dans le cadre du Plan Communal de Sauvegarde.



Les besoins de la commune et du SDIS 76 ont été croisés par le CAUE afin de déterminer un projet d'ensemble cohérent et limitant au maximum la consommation de l'espace naturel classé en NO. Le projet de pôle d'équipement vise à répondre aux enjeux suivants :

- Améliorer l'intégration dans le paysage et limiter l'impact de l'urbanisation :

- > Respecter la perspective d'entrée de ville en co-visibilité avec l'abbaye de Saint Georges de Boscherville
- > Profiter du projet pour qualifier l'entrée de ville : formes architecturales, matériaux et végétaux composent le paysage
- > Composer le bâti et les espaces paysagers en respectant la transition vers la zone naturelle ouverte de la vallée : progression des volumes, intégration dans la pente, limite paysagère à définir, strates végétales progressives
- > Limiter l'imperméabilisation des sols : compacité du bâti, revêtements adaptés, mutualisation des stationnements
- > Privilégier une gestion hydraulique douce permettant d'atténuer les risques de ruissellements : mare, noues, etc.
- > Favoriser la gestion différenciée et zéro-phyto des espaces paysagers du site

- Assurer le bon fonctionnement des deux équipements :

- > Assurer la sécurité des deux sites et de leurs accès respectifs
- > Assurer l'indépendance des deux sites et limiter les vis à vis entre les deux équipements
- > Proposer une liaison fonctionnelle entre les deux équipements (pertinent en cas d'usage de la salle polyvalente en refuge)

- Améliorer l'attractivité de la salle polyvalente :

- > Améliorer la liaison piétonne et cyclable avec le centre-bourg
- > Porter une attention particulière à la séquence d'entrée
- > Anticiper l'évolution des usages par la modularité des espaces
- > Améliorer la relation intérieur/extérieur de la salle polyvalente et de son extension : terrasses, ouvertures, etc., en veillant à assurer une orientation favorable, des cadrages de vues qualitatifs mais également un bon confort d'été : brises soleil, etc.
- > Aménager des espaces paysagers appropriables et utiles : verger, mare ou noues, éventuel espace pique-nique, banc, etc.
- > Profiter de l'extension pour réhabiliter la salle existante (thermique, usage, confort, esthétique, etc.) » (extrait de l'étude du CAUE août 2022)



B. La nécessité de renforcer l'opérationnalité du Centre d'Incendie et de Secours de Saint-Martin-de-Boscherville

1. Le Centre d'Incendie et de Secours actuel

Les locaux du CIS Saint-Martin-de-Boscherville, situés en sortie du bourg, ont été construits en 1964. Ils comprennent une surface bâtie de 150m².

Le CIS dispose d'une faible surface au sein de son bâtiment. Cette surface ne permet pas une répartition et un cloisonnement cohérent et fonctionnel de l'espace.

Les véhicules et engins armant le CIS sont au nombre de 6. Les véhicules sont rangés en enfilade par manque de place. Les sapeurs-pompiers doivent sortir le véhicule situé à l'avant pour utiliser le véhicule situé à l'arrière. D'autres véhicules stationnent à l'extérieur. Lors d'une intervention, cette manœuvre leur fait perdre du temps sur le départ opérationnel en intervention.

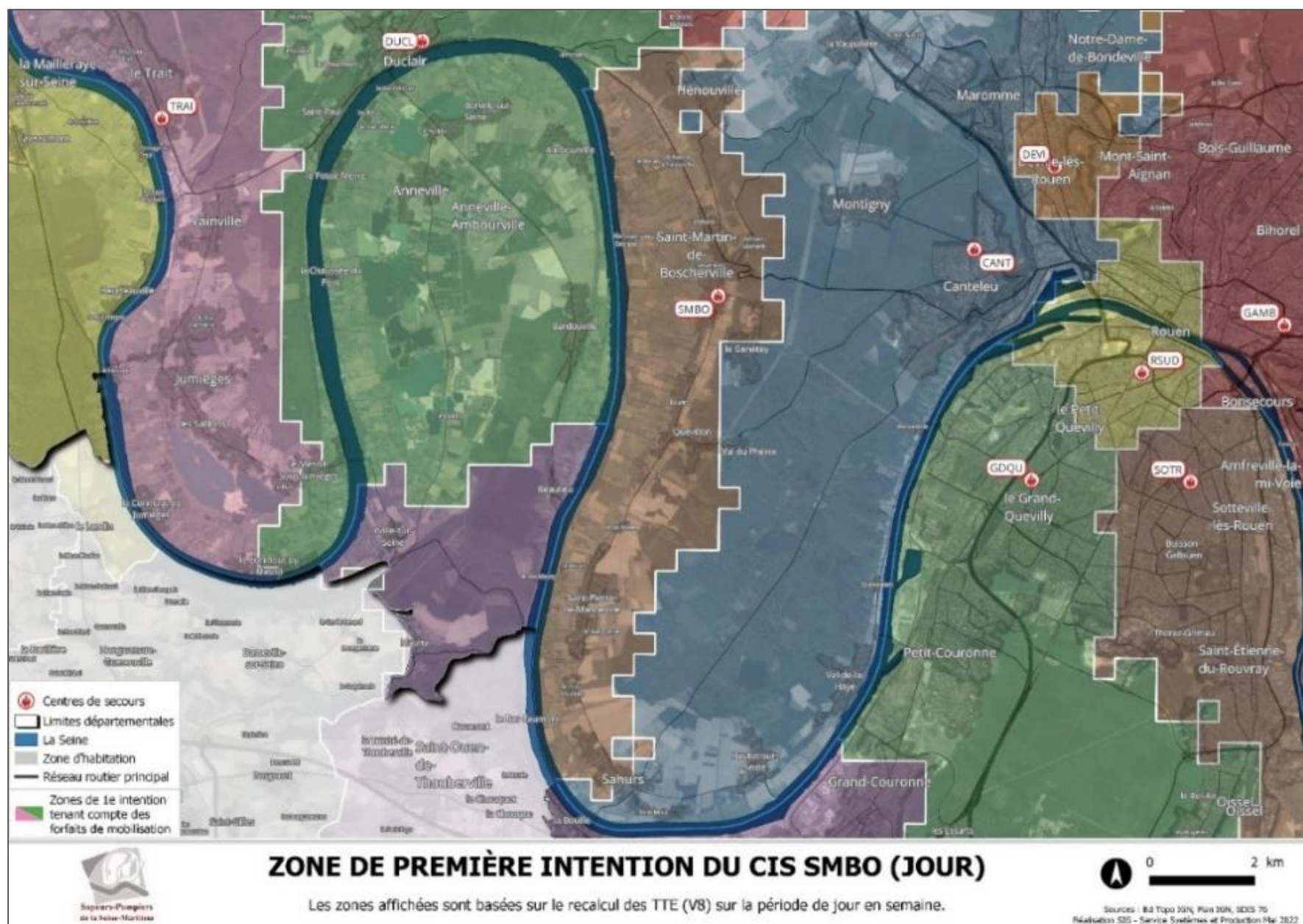
Par ailleurs, l'organisation spatiale ne permet pas de prendre en compte la mixité et rend difficile l'intégration de nouveaux effectifs féminins.

La parcelle actuelle est inadaptée et ne permet pas d'envisager des travaux de mises aux normes.

Au regard de ces différentes problématiques, le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) a émis le souhait de construire un nouveau Centre d'Incendie et de Secours (CIS).



L'actuelle caserne de Saint-Martin-de-Boscherville participe au maillage local puisque sa couverture complète les centres situés sur les communes de Duclair et de Canteleu. Ce centre d'incendie et de secours géré par des pompiers volontaires couvre 5 communes rurales : Sahurs, Quevillon, Saint-Pierre-de-Manneville, Saint-Martin-de-Boscherville et Hénouville (périmètre en orange sur la carte ci-dessous).



Les données statistiques fournies par le SDIS 76 montrent qu'en 2021 les pompiers de Saint-Martin-de-Boscherville sont intervenus 410 fois principalement pour du secours à la personne. En effet, cela représente 298 opérations soit 73% de leurs interventions venant ensuite des interventions pour des incendies soit 12% de leur activité.

On note l'accroissement de leur activité depuis 2018 de plus de 50%. Entre 2021 et 2020, cette hausse d'activité s'élève à 20%. Ces statistiques démontrent que celle-ci, entièrement tenue par des sapeurs-pompiers volontaires joue un rôle important et confortent l'idée qu'il est nécessaire de maintenir un centre d'incendie et de secours sur la commune de Saint-Martin-de-Boscherville.

Ainsi, le SDIS76 souhaite le maintien d'un CIS sur le territoire de Saint Martin de Boscherville comme en atteste les documents cadres tels que le règlement opérationnel, le Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques. Cette volonté est également traduite dans la nouvelle politique immobilière du SDIS76. En outre la Métropole se positionne comme un acteur privilégié pour faire évoluer le maillage des CIS sur son territoire.

Le règlement opérationnel du SDIS76 identifie le Centre d'Incendie et de Secours de Saint-Martin-de-Boscherville comme une unité opérationnelle nécessaire à la réponse opérationnelle que ce soit pour la mission de secours d'urgence aux personnes ou de lutte contre les incendies. Le Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (SDACR) dans sa forme actuelle présente la nécessité d'un CIS sur le territoire de Saint-Martin-de-Boscherville. Les mises à jour en cours de ce document confortent la présence du CIS sur la zone. Cette nécessité est par ailleurs traduite dans la nouvelle politique immobilière du SDIS. Ainsi, en 2016, le Conseil d'Administration du SDIS 76 a délibéré sur la définition d'un périmètre de 45 opérations de construction et de réhabilitation de son patrimoine, à mettre en œuvre dans le cadre de la « Nouvelle Politique Immobilière » (NPI) afin de renouveler progressivement ce parc immobilier vieillissant dont le CIS de Saint Martin de Boscherville fait partie.

Activité opérationnelle (Nb d'interventions)						
	2018	2019	2020	2021	Répartition	Evol° N-1
Incendie	42	50	43	51	12%	19%
Secours à personne	181	213	213	298	73%	40%
Accident de circulation	22	19	19	18	4%	-5%
Risques technologiques	4	3	5	3	1%	-40%
Opérations diverses	21	29	59	37	9%	-37%
Autres	0	4	2	3	1%	50%
	270	318	341	410		20%

2. Choix du site pour Le projet d'implantation du nouveau Centre d'Incendie et de Secours

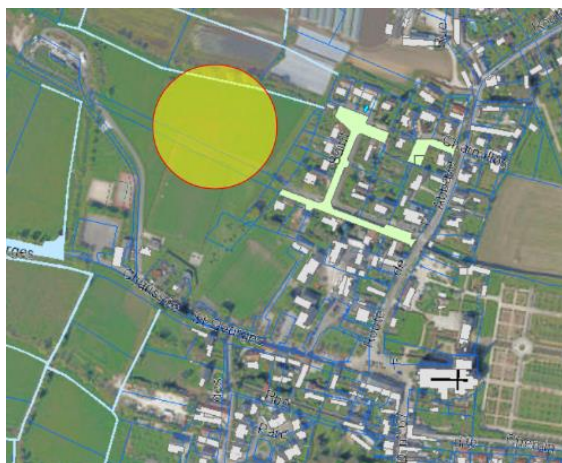
Le choix du site devait répondre aux impératifs suivants :

- Le respect des temps d'intervention des sapeurs-pompiers ;
- Le maintien du maillage actuel des CIS pour garantir l'opérationnalité du SDIS.

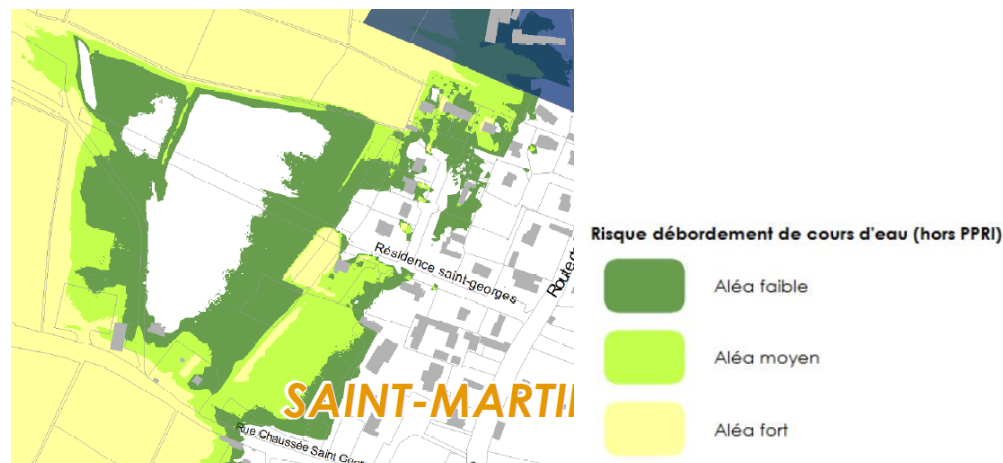
Par ailleurs, le guide de la Nouvelle Politique Immobilière du SDIS 76 énonce notamment que le site devra être éloigné des écoles, du centre-ville, des zones d'habitation denses pour des raisons de sécurité et des nuisances générées. La parcelle devra également être en dehors des zones à risque d'inondation prévisible. Le site proposé devra être éloigné des risques naturels, industriels ou technologiques. En outre, la géométrie de la parcelle devra permettre la réalisation d'une aire de manœuvre et d'entraînement, ainsi que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins du service en dehors des voies publiques.

Le centre bourg de la commune de Saint Martin de Boscherville s'articule autour de l'abbaye Saint Georges de Boscherville, patrimoine classé au titre des monuments historiques. L'abbaye et ses abords sont classés en zone naturelle au PLU. La commune ne dispose pas de terrain de taille suffisante pour répondre aux enjeux et besoins d'une nouvelle caserne.

La zone d'équipement, classée en UE, située à l'arrière de la mairie, regroupant notamment les terrains de sports, la station d'épuration et la déchetterie comprend des terrains disponibles, mais impactée par des zones de risque de débordement de Seine au niveau des accès possibles notamment.



Localisation du terrain étudié



Extrait de la planche risques du PLU

Au regard de ces éléments, le choix du site d'implantation du nouveau Centre d'Incendie et de Secours s'est porté sur les parcelles D 33 et D 613, situées à proximité de la RD 67. Les parcelles sont situées en entrée de ville et en continuité de la zone d'habitat. Lesdites parcelles sont intégrées pour partie à la zone urbaine mixte à vocation d'habitat (parcelle D613) et à la zone naturelle (parcelle D33). Cette zone apparaît en jaune sur la carte ci-dessous.

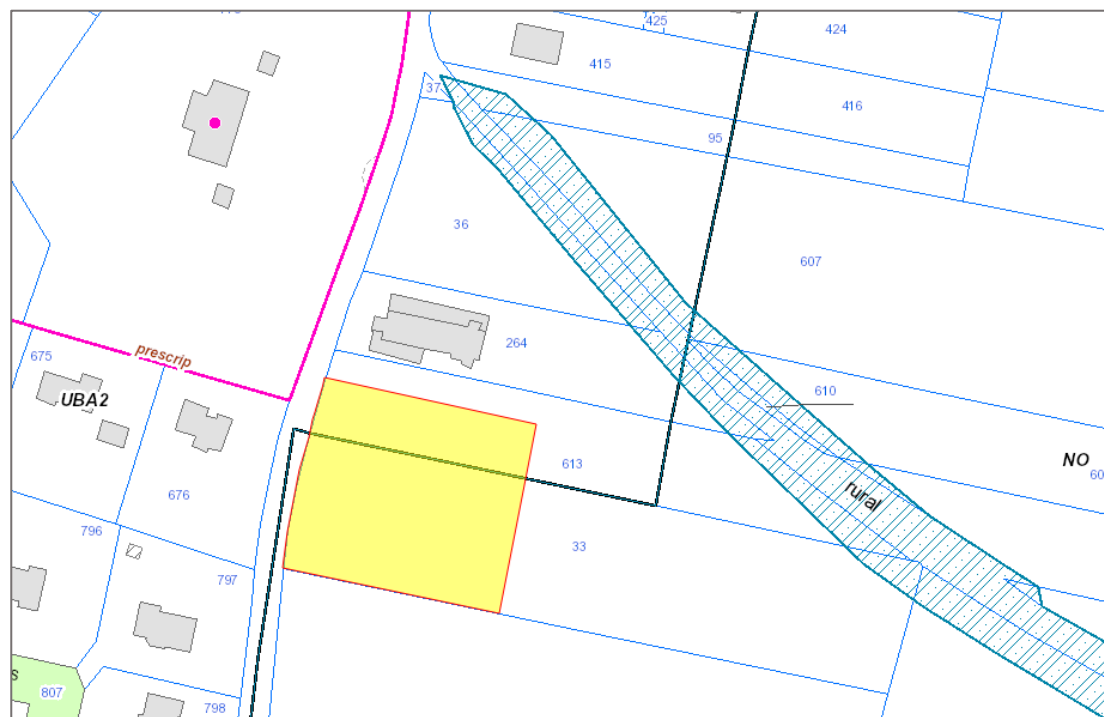
Cette nouvelle localisation permettra à terme aux sapeurs-pompiers du Centre d'Incendie et de Secours :

- De gagner en efficacité sur les interventions du secteur
- D'exercer leurs activités dans de meilleures conditions.

Le SDIS a proposé un projet s'articulant autour de deux axes :

- Respect de la perspective d'entrée de ville, en covisibilité de l'abbaye Saint George de Boscherville,
- Composition du projet architectural et paysager accompagnant la transition entre la zone naturelle définie au PLUi et la future zone UE : progression des volumes, intégration dans la pente, végétalisation de la parcelle, gestion hydraulique douce permettant d'atténuer les risques de ruissellements, matériaux simples de teinte claire.

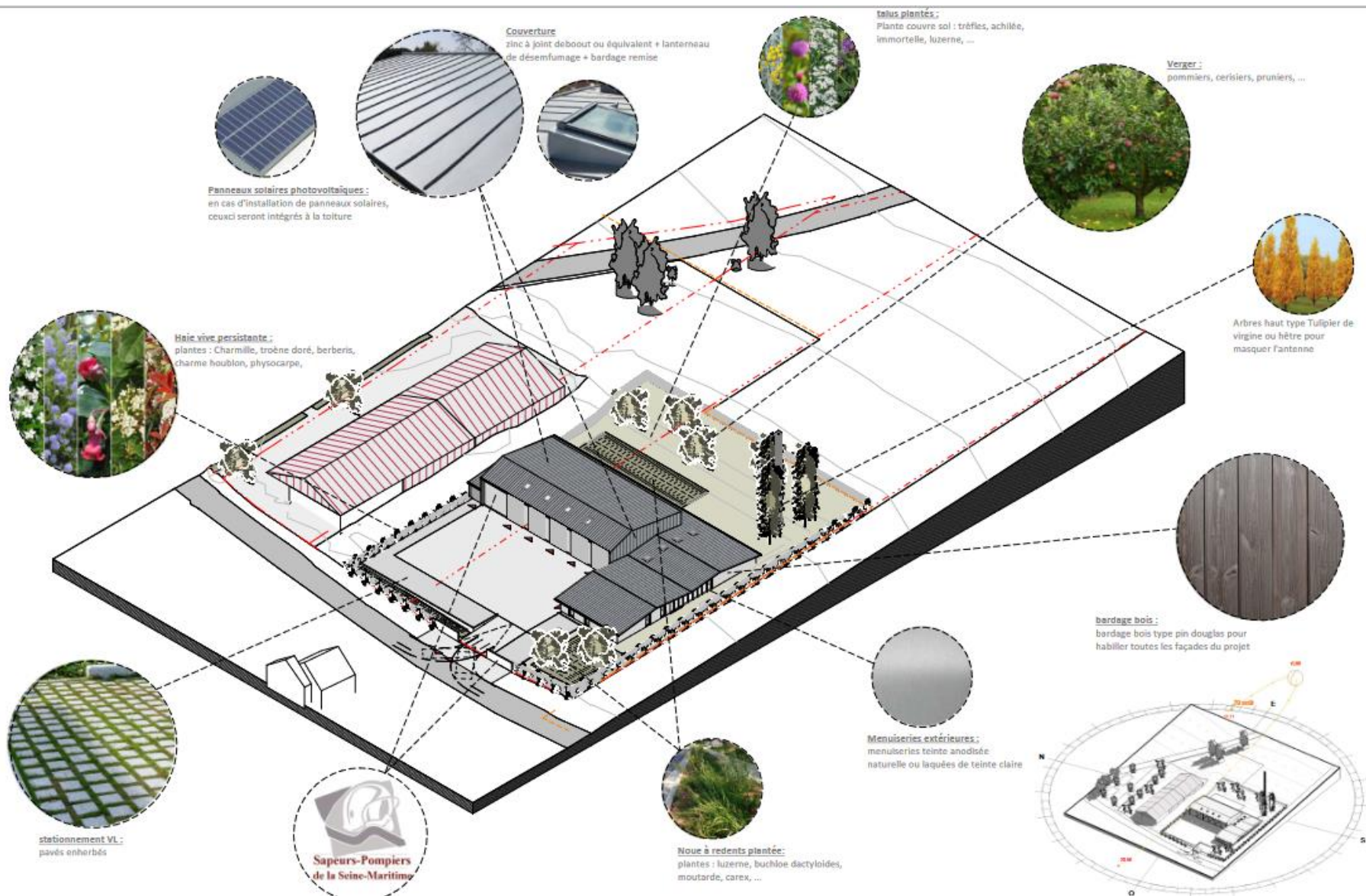
Il convient d'intégrer l'emprise du projet au sein de la zone UE du PLU (équipements) représentant 2345 m² de surface NO.



Caractéristiques générales du projet

- Surface totale estimée du bâtiment : 960 m²
- Effectifs projeté : 50 personnes
- Nombre d'engins : 6
- Section JSP (Jeunes sapeurs-pompiers) : 40

[illegible]

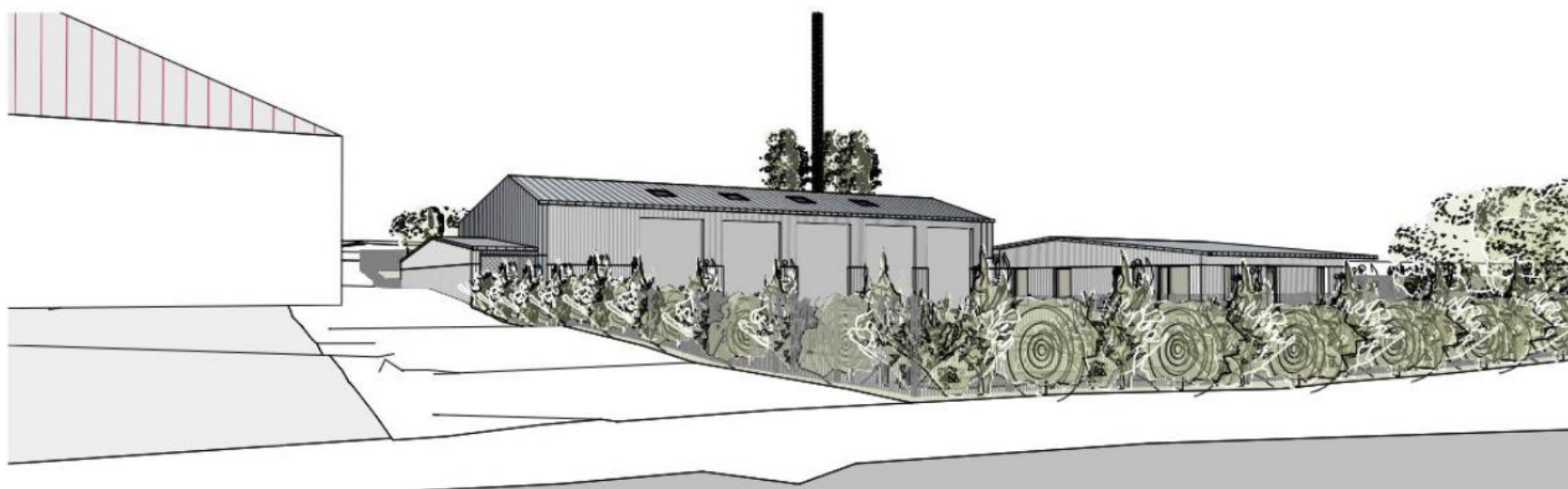
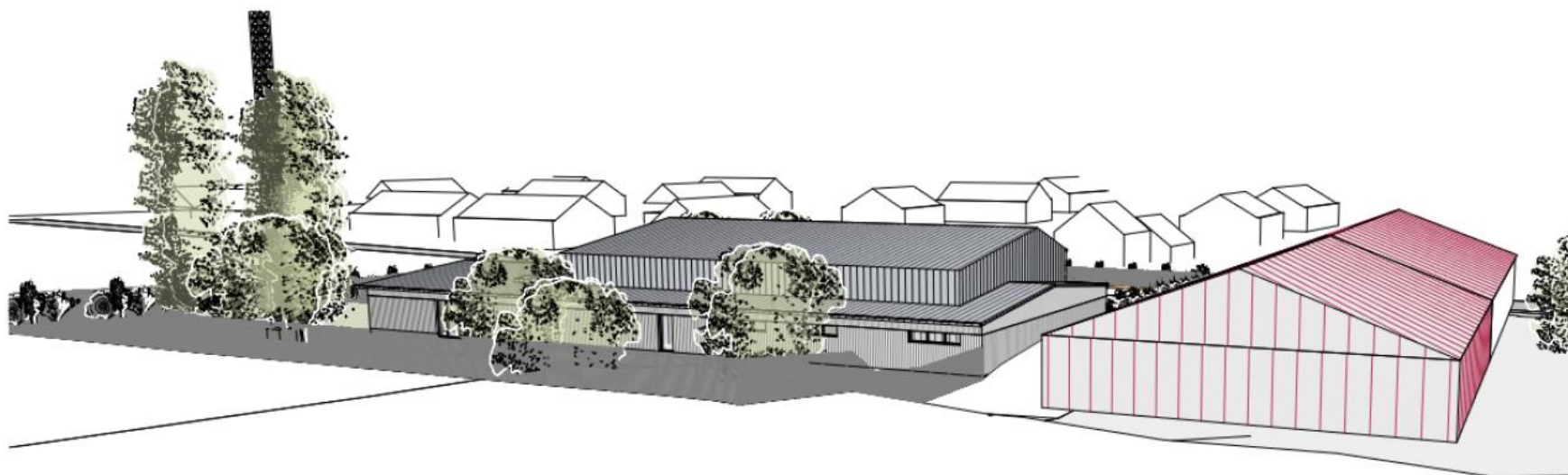




vue proche avant



vue proche après



C. Un besoin d'équipement communal adapté et attractif

La commune souhaite rationaliser les coûts d'entretien et de mises aux normes de ses bâtiments et offrir davantage d'espace aux associations. Ainsi, en parallèle du projet d'implantation de la nouvelle caserne, la commune porte un projet de réhabilitation et d'agrandissement de la salle des fêtes située route de Quevillon.

La salle des fêtes communale est située en entrée de ville, sur une unité foncière composée des parcelles D 613, 264, 36 et 37.

Ces dernières sont pour partie situées aujourd'hui dans le PLU en zone urbaine mixte à vocation d'habitat (UBA2) et en zone naturelle (NO). Dans le projet présenté la partie de la salle des fêtes zonée en UBA 2 est incluse dans la zone UE tandis que la partie située est zone NO est maintenue en l'état.

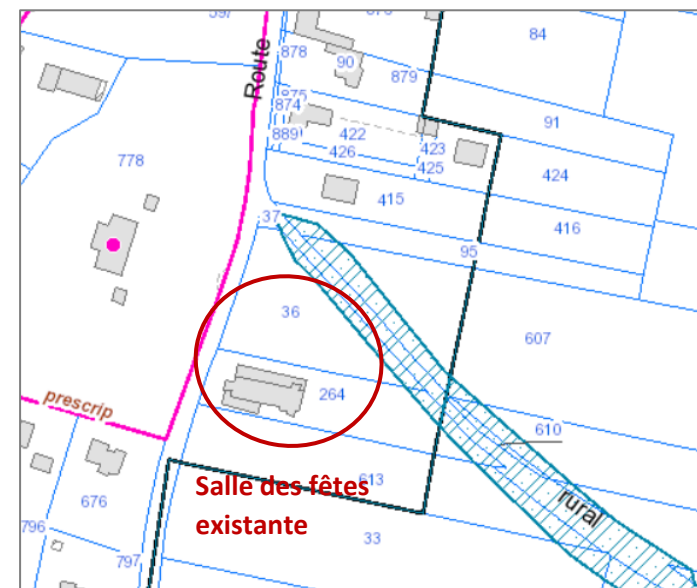
La salle des fêtes s'apparente à une salle polyvalente puisqu'elle reçoit des réceptions privées, des manifestations diverses, des associations sportives... Elle peut recevoir à l'heure actuelle 150 personnes assises. Par ailleurs, elle dispose d'un très grand parking dont les places ne sont pas matérialisées.

Le travail mené en collaboration avec le CAUE a permis de définir l'objectif du projet communal à savoir :

- Un agrandissement de la salle de 300 m² permettant d'accueillir des réceptions privés, l'ensemble des associations et leurs manifestations mais également la bibliothèque municipale.
- Une modularité des espaces
- Une restructuration et revégétalisation du parking
- Une ouverture du cône de vue sur les coteaux et la valorisation de l'espace naturel

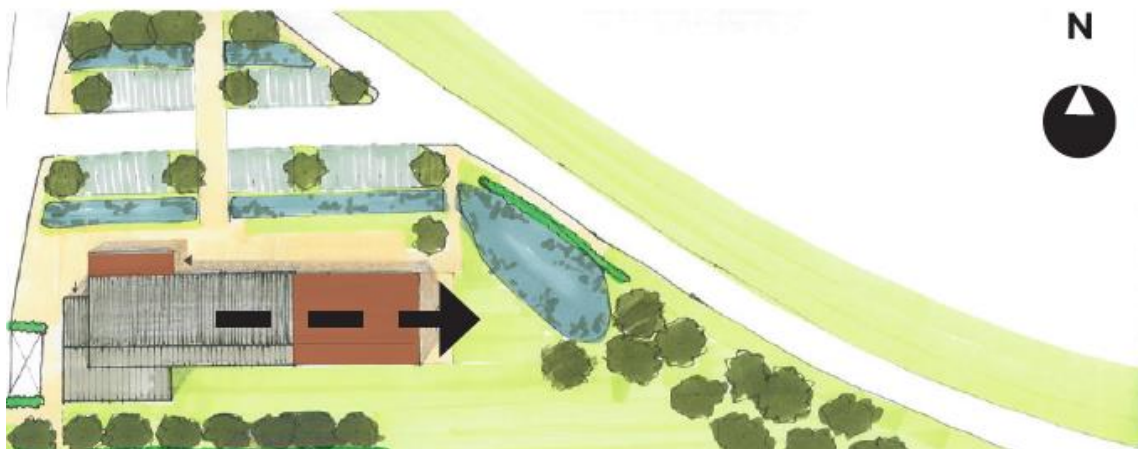
Le projet participe à l'aménagement de l'entrée de la commune de Saint-Martin de Boscherville tout en respectant la covisibilité avec l'abbaye de Boscherville.

La requalification de la salle des fêtes permet d'optimiser la desserte et les accès de la future caserne de pompiers (implantation de l'extension et mutualisation du parking) et d'apporter une qualité paysagère aux espaces extérieurs (plantation d'un verger, création de noues, parking végétalisé, ...). Ce projet tend également à améliorer le rayonnement culturel de la commune en permettant l'accueil d'autres manifestations et associations.





Ainsi un scenario préférentiel proposant une extension vers l'est de la salle des fêtes a été défini par le CAUE :



III. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole approuvé le 13 février 2020 ne permettant pas la mise en œuvre de ce projet de pôle d'équipement situé pour partie en zone NO, il est nécessaire de procéder à la mise en compatibilité du PLU.

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 – règlement graphique - plan de zonage – plan n°19 4.1 – règlement écrit	Modification du plan de zonage	Permettre la création d'un pôle d'équipement sur les parcelles D613, 264, 33, 36, et 37 en modifiant le zonage
<i>Parcelles</i>	<i>Justification</i>	
D 613, 264, 33, 36, et 37	<p>La vétusté de la caserne actuelle et le respect du délai d'intervention ont amené le SDIS 76 à rechercher un terrain en zone urbaine pour y construire le nouveau Centre d'Incendie et de Secours respectant le maillage actuel. Aucun foncier répondant aux impératifs du SDIS n'a été trouvé en zone urbaine. En parallèle, la commune de Saint-Martin-de-Boscherville a émis le souhait d'agrandir d'environ 300 m² sa salle des fêtes existante. Ce projet de pôle d'équipement permet de limiter la consommation foncière notamment en mutualisant le parking et en optimisant le foncier communal situé en zone urbaine (UBA2) et appartenant à l'unité foncière de la salle des fêtes afin d'y implanter pour partie le projet de nouveau Centre d'Incendie et de Secours. L'autre partie de la caserne étant située en zone NO.</p> <p>A l'occasion de la réalisation du pôle d'équipement, une réflexion paysagère sur l'entrée de ville sera menée. Il est prévu la revégétalisation du parking existant pour participer à l'amélioration du cadre de vie et favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol grâce à la plantation d'arbres, la création de noues et la réalisation d'espaces verts. Le projet de caserne applique également des principes de développement durable : haie vive persistante, talus plantés, noues, verger (pommiers...), panneaux solaires, bardage bois, plantation d'espèces locale, parking en pavés enherbés...</p>	

La modification du zonage se dessine à l'échelle de l'unité foncière puisque le projet vise à la fois à construire la nouvelle caserne de pompiers, réhabiliter et à agrandir la salle des fêtes ainsi que revégétaliser le parking. Il convient d'harmoniser le zonage pour apporter de la cohérence au projet et permettre la réalisation de ce pôle d'équipements.

Par ailleurs, Il s'agit de proposer des règles adaptées aux équipements et à leurs besoins d'évolution : emprise au sol passant à 60 % (contre 30% en UBA2), réduction de la part des espaces verts (50 % en UBA2 contre 20% en UE), une hauteur allant jusqu'à 15mètres (contre 11 mètres en UBA2) et en prenant en compte les liens fonctionnels des deux équipements (parking mutualisé, Plan Communal de Sauvegarde...).

Bien que des équipements soient déjà présents dans la zone UBA2, le règlement écrit de ladite zone est contraignant pour les faire évoluer en fonction des nouveaux besoins. En effet le zonage UBA2 ne semble pas adapter à ce type de construction puisqu'il concerne, dans les bourgs et villages, les tissus moyennement denses présentant une forme homogène : bâti implanté au centre des parcelles, en retrait de l'alignement avec des jardins en fond de parcelles. Or l'opération vise à densifier le secteur afin de proposer un projet foncièrement optimisé pour y accueillir un pôle d'équipement.

Il est donc proposé de classer les parcelles D 613 pour partie, 264 pour partie, 33 pour partie, 36, et 37 en zone UE. Cette zone recouvre les espaces dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. En effet le zonage UE et le projet proposé répondent aux trois objectifs suivants du PADD :

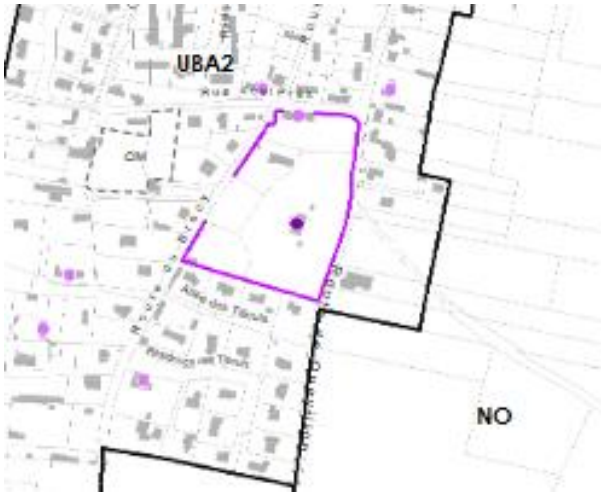
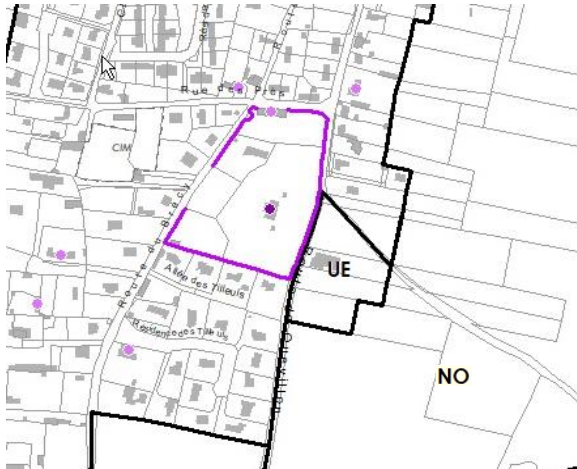
- Accompagner la dynamique démographique,
- Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole,
- Favoriser l'accès aux services et aménagements pour tous.

La modification du zonage concerne :

- 6258 m² de surface UBA2 qui intègrent la zone UE
- 2345 m² de surface NO qui intègrent la zone UE

Elle se répartie de la manière suivante :

Parcelle	Zonage actuel et surface	Zonage futur et surface
D613	UBA2 (1922 m ²) / NO(945m ²)	UE (1922m ²)/NO(945m ²)
D 264	UBA2 (1797 m ²) /NO (206m ²)	UE (1797 m ²)/NO (206m ²)
D 33	NO (5476m ²)	UE (2336) / NO (3140m ²)
D 36	UBA2 (1978m ²)	UE (1978m ²)
D 37	UBA2 (28m ²)	UE (28m ²)

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Extrait du plan n°19</p>  <p>Règlement des zones NO et UBA2</p> <p><u>Zone NO</u></p> <p>CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES</p> <p>ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</p> <p>1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits, y compris dans les secteurs indicés</p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.</p>	<p>Extrait du plan n°19 modifié</p>  <p>Règlement zone UE (correspondant à la zone de projet)</p> <p><u>Zone UE</u></p> <p>CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES</p> <p>ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</p> <p>1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits</p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol non-autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.</p>

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols.

Dans le secteur « ir », seuls sont autorisés :

- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.
- Toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- Tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.

Dans le secteur « ca », seuls sont autorisés :

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition : -qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager, et
 - qu'ils soient rendus nécessaires :
 - pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques,
 - ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.

- L'implantation de nouvelles antennes relais dans un périmètre de plus de 100 m autour des établissements sensibles existants (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...)

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

Au sein de l'ensemble de la zone

Peuvent être autorisées :

- Les *constructions* à usage d'*hébergement*.
- Les commerces de *restauration* liés aux équipements.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Peuvent être autorisées sous condition :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
- Les *constructions* à usage de *logement*, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encaster dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;

- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à

<p>- Les <i>constructions</i>, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du <i>terrain</i> sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site : - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.</p> <p>- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;</p> <p>- La <i>construction</i> d'abris, de <i>bâtiment</i> sans fondation, ni sous-sol et d'<i>annexes</i> et leurs <i>extensions</i> liées et nécessaires à la gestion écologique ou agricole du site dans la limite de 100 m² d'<i>emprise au sol</i>.</p> <p>Dans toute la zone, en dehors des secteurs précités (« ir » et « ca »), peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>➤ Pour toutes les destinations :</p> <p>- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition : -qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager, et qu'ils soient rendus nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ▪ ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques, ▪ ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux. <p>- Un abris pour animaux (non lié à une exploitation agricole) par <i>terrain</i> si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :</p> <ul style="list-style-type: none"> o l'abris est sans fondation, ni dalle de béton et démontable, o cet abris est dédié à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site, o l'<i>emprise au sol</i> de la <i>construction</i> ne peut excéder 30 m² et sa surface est limitée au strict besoin des animaux sur site. 	<p>leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.</p> <p>- Les <i>constructions</i>, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, <i>constructions</i>, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.).</p> <p>- L'implantation de nouvelles antennes relais dans un périmètre de plus de 100 m autour des établissements sensibles existants (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...)</p> <p>- L'<i>extension</i> de <i>constructions</i> ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU ayant une <i>destination</i> ou une <i>sous-destination</i> interdite dans la zone, dans une limite de 50 m² de <i>surface de plancher</i>.</p> <p>- Les <i>constructions</i> à usage d'<i>exploitation agricole</i> dans le cadre de l'<i>agriculture urbaine</i> ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du site.</p> <p>Dans le secteur indicé « a » sont également autorisées l'installation de caravanes et de résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs exclusivement au sein de <i>terrains</i> d'accueil aménagés à cet effet.</p> <p>Dans le secteur indicé « b » sont également autorisées :</p> <p>- les <i>constructions</i> nécessaires à l'animation et au rayonnement du site des <i>sous-destinations</i> suivantes : usage d'<i>artisanat et commerce de détail</i>, les activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, l'<i>hébergement hôtelier et touristique</i>, les <i>bureaux</i>, les centres de congrès et d'exposition</p> <p>ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale Article non réglementé</p> <p>CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</p> <p>ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions</p>
--	--

o la *hauteur* maximale de l'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m

➤ **Pour la sous-destination exploitation agricole :**

- La réfection et la modernisation des *bâtiments d'exploitation agricole* existants à la date d'approbation du PLU et dans la limite de leur enveloppe,
- Les *extensions*, les aménagements et les adaptations des *bâtiments d'exploitation agricole* existants à la date d'approbation du PLU,
- Tout ou partie des *constructions* de *bâtiments d'exploitation agricole* à 100 m maximum d'un *bâtiment d'exploitation agricole* existant à la date d'approbation du PLU.
- Au-delà d'un périmètre de 100 m autour du *bâtiment d'exploitation agricole* est autorisé un abris pour animaux par *terrain* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni : - L'abris est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,
- Cet abris est dédié à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site,
- l'*emprise au sol* de la *construction* ne peut excéder 30 m² et sa surface est limitée au strict besoin des animaux sur site.
- la *hauteur* maximale de l'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m

➤ **Pour la sous-destination logement :**

- L'aménagement, la réfection et l'*extension* des *habitations* existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la *construction d'annexes* à ces *constructions* : o une ou plusieurs *extensions* et *annexes* dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU, *extensions* et *annexes* comprises. Ce seuil comprend également l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à cette même date.
- Les *annexes* au *logement* doivent également respecter les conditions cumulatives suivantes : o être implantées à une distance maximale de 50 m de l'*habitation* principale existante à la date d'approbation du PLU, que leur nombre ne dépasse pas 3 nouvelles *annexes* par *terrain* à compter de la date d'approbation du PLU, que la superficie totale de l'ensemble des *annexes* sur le *terrain* ne dépasse pas 50 m² d'*emprise*

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas réglementés aux articles 3.1 et 3.2.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des *emprises publiques* :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies*.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une construction existante dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la *construction d'annexes*, dès lors qu'elle est réalisée dans la continuité de la *construction* principale ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

➤ **Pour les autres destinations :**

- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.

- Les *constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain* sur lequel ils sont implantés :

o les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.

- Les *extensions mesurées* et les travaux de modernisation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLU.

- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et/ou de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, tels que :

o les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours,

o les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel, à l'exception des aires de stationnement réalisées pour les personnes à mobilité réduite.

- Les aménagements liés à la valorisation écologique, paysagère et technique des cours d'eau et zones humides (pontons, observatoires, etc.).

- Le changement de *destination* des *bâtiments* agricole identifiés au règlement graphique – Planche 1 – si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- En cas de *terrain* contigu aux zones mixtes à dominante habitat, le *retrait* doit être au moins égal à : o la moitié de la *hauteur* de la *construction* pour les *bâtiments* d'une *hauteur* maximale égale ou inférieure à 10 m

o 5 mètres pour les *bâtiments* d'une *hauteur* maximale supérieure à 10 m.

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie),

- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 60% de la superficie du *terrain*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

L'*emprise au sol* peut être adaptée aux *constructions à destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

Sous réserve de contraintes techniques et de fonctionnement propre à chaque équipement, il est recherché la prise en considération :

- avec les *hauteurs* de façade des *constructions* implantées dans la zone,

- une adaptation à la *hauteur* des *constructions* voisines dès lors que la *construction* s'insère dans un front bâti constitué.

<ul style="list-style-type: none"> ○ l'opération permet de conserver un patrimoine architectural de qualité si le <i>bâtiment</i> a été repéré en tant que tel au règlement graphique – Planche 1, ○ La <i>destination</i> nouvelle est du <i>logement</i> ou un <i>équipement d'intérêt collectif et services publics</i>, ou dans la limite de l'enveloppe actuelle du <i>bâtiment</i> : de l'<i>hébergement hôtelier et touristique</i> et/ou de l'artisanat et du commerces de détails et/ou de la <i>restauration</i> ; ○ les modifications apportées ne compromettent pas l'<i>exploitation agricole</i> ou la qualité paysagère du site et respectent les principales caractéristiques des <i>bâtiments</i>. – Les dépôts et le transit de sédiments issus du dragage de la Seine. . <p>Dans le secteur indicé « ip », peuvent également être autorisés :</p> <p>Dans le secteur indicé « sth », peuvent également être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les <i>constructions à destination d'habitation</i>, aux conditions cumulatives suivantes : ○ qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m d'une des <i>constructions</i> de la zone, ○ qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'<i>emprise au sol</i>, <i>extensions</i> et <i>annexes</i> comprises, ○ qu'elles soient d'une <i>hauteur</i> maximale de 9,5 m, (soit R+1+C ou R+A) ces deux règles sont cumulatives. <p>Dans le secteur indicé « stl », peuvent être également autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les <i>constructions</i>, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, – Les <i>constructions</i>, installations, aménagements et travaux à <i>destination d'artisanat et commerce de détail</i>, de <i>restauration</i>, d'<i>activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> ainsi que les sanitaires et <i>locaux accessoires</i> nécessaires au fonctionnement des campings existants à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes : ○ directement liés et accessoires à la vocation de loisirs présente sur le site ○ qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m d'une des <i>constructions</i> de la zone, ○ qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'<i>emprise au sol</i>, <i>extensions</i> et <i>annexes</i> comprises – qu'elles soient d'une <i>hauteur</i> maximale de 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives, 	<p>Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les <i>constructions</i> doivent s'y conformer.</p> <p>En l'absence d'inscription graphique, la <i>hauteur</i> maximale autorisée est fixée à 15 m en tout point du <i>bâtiment</i>.</p> <p>Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone</p> <p>Des <i>hauteurs</i> différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les règles de limitation de la <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> ne s'appliquent pas aux <i>constructions à destination</i> d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité - Pour les <i>extensions</i> de <i>constructions existantes à la date d'approbation du PLU</i>, régulièrement édifiée et dont la <i>hauteur</i> est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la <i>hauteur</i> maximale de l'<i>extension</i> autorisée est celle de la <i>construction</i> existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2. <p>ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures</p> <p>4.1.1 Principes généraux</p> <p>Les <i>constructions</i>, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.</p> <p>Les <i>bâtiments</i>, <i>annexes</i> et <i>extensions</i> doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leur traitement.</p> <p>Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les <i>constructions</i> existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).</p> <p>Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.</p> <p>4.1.2 Éléments techniques</p> <p>Les dispositifs techniques tels que rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la</p>
--	---

- L'ouverture et la gestion de *terrains* aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, résidences mobiles de loisirs ainsi que les *constructions* à vocation sanitaire et de loisirs directement liées à l'activité du camping,
- Les *résidences démontables constituant l'habitat permanent* de leurs utilisateurs (*habitations légères de loisirs*, yourtes, tipi, etc.) et qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 6,5 m.
- Les *constructions*, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des infrastructures portuaires du Grand Port Maritime de Rouen (base de vie, pont bascule, cabine de pesage, etc.) aux conditions cumulatives suivantes :

Dans le secteur indicé « stp », peuvent également être autorisées :

- o qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m d'une des *constructions* de la zone,
- o qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises
- o qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique - Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

4.1.3 Aspect général des bâtiments et matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4 Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

4.1.5 Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé

4.1.6 Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des *voies*, *emprises publiques* et *limites séparatives*

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

<p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1. - Pour la <i>construction</i> d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement. - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie). - Pour permettre l'aménagement ou l'<i>extension</i> d'une <i>construction existante</i> à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette <i>extension</i> est réalisée dans la continuité de la <i>construction</i> existante ou selon un recul supérieur à celle-ci. <p>3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Au sein de la zone, les <i>constructions</i> peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'exception des nouvelles <i>constructions</i> relevant des <i>destinations habitation</i>, commerces et activités de service et des <i>sous-destinations industrie</i> et <i>entrepôt</i> pour lesquelles les <i>constructions</i> doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i>, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite <i>séparative</i> (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).</p> <p>Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone</p> <p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage, - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un <i>retrait</i> de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la <i>limite séparative</i>, - Les <i>annexes</i> d'une <i>surface de plancher</i> ou d'une <i>emprise au sol</i> inférieure ou égale à 40 m² et d'une <i>hauteur au point le plus haut</i> inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées en <i>limite séparative</i> ou avec un <i>retrait</i> d'une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> ($L \geq H/2$). Si une haie existe en <i>limite séparative</i> elle devra être préservée, - Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles 	<p>La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.</p> <p>Les clôtures anciennes patrimoniales</p> <p>Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).</p> <p>L'aspect et les matériaux</p> <p>Les <i>clôtures</i> existantes présentant un intérêt architectural (<i>matériaux qualitatifs</i>) peuvent être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.</p> <p>Les <i>clôtures</i> à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les <i>constructions</i> et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.</p> <p>Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les <i>clôtures</i> et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de <i>clôture</i> et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.</p> <p>Une partie du linéaire de la <i>clôture</i> devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de <i>clôture</i> maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.</p> <p>Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles <i>clôtures pleines</i> et les soubassements sont interdits.</p> <p>Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation</p> <p>Traitement</p> <p>Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.</p>
---	--

d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées entre 3 et 5 m, les extensions sont autorisées si elles sont réalisées dans le prolongement de la construction existante ou selon un retrait supérieur.

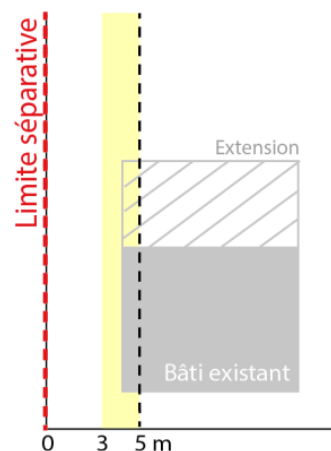


Schéma opposable

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, hors annexe, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la construction opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, en dehors des constructions réglementées à l'article 1.2 et aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (sth, stl, stp, stx) complétées par les dispositions suivantes :

Dans les secteurs indicés « sth », « stl », « stp » :

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les clôtures doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de clôture pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

Les clôtures doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage des constructions et à leur environnement.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives](#)

Traitement

En limite séparative visible depuis les voies et emprises publiques, une harmonie avec la clôture en façade principale sera recherchée.

Hauteur

Les clôtures doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage des constructions et à leur environnement.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture dans les cas suivants :

- Pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la hauteur maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La hauteur des clôtures et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La hauteur maximale ne devra pas

- l'*emprise au sol* des constructions, extensions et annexes comprises ne peut excéder 8% de la superficie du terrain dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur indiqué « stx » :

- L'*emprise au sol* des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail ne peut excéder 8% de la superficie du terrain dans la limite globale 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans l'ensemble de la zone, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'*emprise au sol* ne devra pas excéder 10% de la superficie du terrain.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des bâtiments en bon état existants sur les terrains voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2 - les constructions doivent s'y conformer.

Au sein de la zone, et en l'absence d'inscription graphique, la hauteur maximale des constructions n'est pas limitée à l'exception :

- des nouvelles constructions relevant des destinations habitation, commerces et activités de service et des sous-destinations industrie et entrepôt pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives.
- des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiée pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.
- de l'ensemble des annexes et des abris pour animaux dont la hauteur maximale est limitée à 3,5 m

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

excéder 2 m. Une hauteur peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 200 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².

Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des constructions doit respecter les arbres existants sur le terrain. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dans les secteurs de biotope, les constructions exonérées de la part d'espace vert n'ont pas l'obligation de planter des arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

En dehors des secteurs de biotope (Planche 1) : au moins 20% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain inscrits au règlement graphique – Planche 2, 10% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

ARTICLE 6 – Stationnement

<p>4.1.1. Principes généraux Les <i>constructions</i>, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales, et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.</p> <p>4.1.2. Éléments techniques Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la <i>construction</i> dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du <i>bâtiment</i>. Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif. Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les <i>voies</i>.</p> <p>4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en oeuvre, doivent assurer aux <i>bâtiments</i> un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation. L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des <i>bâtiments</i>.</p> <p>Les <i>constructions</i>, <i>annexes</i> et <i>extensions</i> doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les <i>façades</i> et les pignons des <i>constructions</i> ni sur les <i>clôtures</i>.</p> <p>4.1.4. Toitures Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.</p> <p>4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens</p>	<p>Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.</p> <p>CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX</p> <p>ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.</p> <p>ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.</p>
--	--

<p>En cas de travaux sur les <i>façades</i> composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester. -les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites. -les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes. -les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard. <ul style="list-style-type: none"> – des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle <i>extension</i>. <p>Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de <i>faîtage</i>, souches de cheminée, lambrequins ...).</p> <p>Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le <i>bâtiment</i> et le site.</p> <p>Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le <i>bâtiment</i> fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>4.1.6. Clôtures</p> <p>Les <i>clôtures</i> doivent avoir une <i>hauteur</i> adaptée à l'usage des <i>constructions</i> et à leur environnement. Dans tous les cas, les <i>clôtures</i> doivent permettre le passage de la petite faune et ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux. En dehors des secteurs indicés « sth » et les <i>logements</i> existants : seules les <i>clôtures</i> perméables, de type <i>clôtures</i> agricoles (barbelés, câbles, grillages à mailles progressives, poteaux, ...) et les haies d'essences locales sont autorisées.</p> <p>Dans le secteur indicé « sth » et pour les <i>logements</i> existants en zone NO :</p> <p>Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation</p> <p>La <i>hauteur</i> maximale des <i>clôtures</i> autorisée est de 1,8 m.</p>	
---	--

La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage. En cas de haie doublée d'un grillage, ce dernier ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.

La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Le traitement des *espaces libres* de *constructions* n'est pas réglementée pour la *sous-destination* exploitation agricole.

Pour les autres *destinations* et *sous-destinations* :

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou *de haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

La part minimale de surfaces non imperméabilisées n'est pas réglementée pour la *sous-destination* exploitation agricole.

Pour les autres *destinations* et *sous-destinations* :

Au moins 70% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

Dans le secteur indicé « sth », les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

A la date d'approbation du PLU, les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 3 *logements* et/ou d'une longueur de plus de 50 m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

Toute nouvelle construction devra être desservie par une *entrée charretière* aménagée sur le *terrain*, sauf s'il est impossible techniquement de la réaliser. Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

Zone UBA 2

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,

<ul style="list-style-type: none"> - L'implantation et l'<i>extension</i> des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, - Les campings, - Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2, - Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes, - Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers, - Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre, - Les <i>constructions</i> à usage d'<i>exploitation forestière</i> , - Les <i>constructions</i> à usage de <i>commerce de gros</i>. <p>Dans le secteur indicé « ir » sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2 <p>1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions</p> <p>Peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur. - Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ; ○ qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ; ○ que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels. - L'<i>extension</i> ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes : 	
---	--

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :

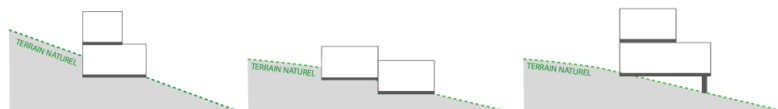
- pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrer dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- Les *constructions* à usage d'*entrepôts* dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants à la date d'approbation du PLU au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.

- les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- pour les *constructions* existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.
- Pour les *constructions* à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liason A28/A13.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

2.2. Mixité sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des emprises publiques. Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique - Planche 2.

En l'absence de celles-ci :

- pour les constructions de premier rang, la façade du volume principal de la construction doit s'implanter :
 - o soit à l'alignement de fait, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.
 - o soit en cas d'absence d'alignement de fait, en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
 - o S'il n'existe ni alignement de fait, ni implantation dominante des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m de l'alignement.
- Pour les constructions de second rang les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée :

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées dans la bande de constructibilité renforcée, les extensions en surélévation sont autorisées à condition de respecter l'article 3.5 Hauteur des constructions, de la zone.

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).

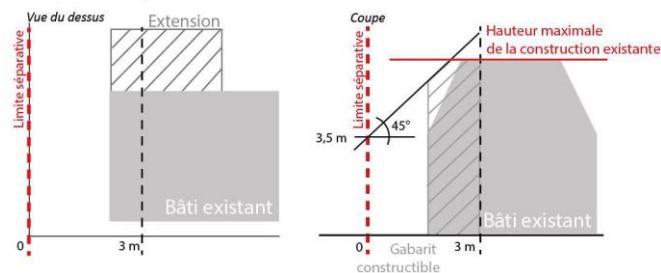
Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées entre 0 et 3 m de la limite séparative, les extensions sont autorisées si elles sont réalisées dans le prolongement de la construction existante ou selon un retrait supérieur.

La hauteur de la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit fixé à partir de la limite séparative et sans dépasser la hauteur maximale de la construction existante. Ce gabarit est défini par une hauteur de 3,5 m au droit de cette limite et un angle de 45°.

Extension autorisée en prolongement de la construction existante avec une hauteur qui s'inscrit dans un gabarit constructible défini au droit de la limite séparative sans dépasser la hauteur maximale de la construction existante



Schémas opposables

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.

Les annexes (d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.

- Pour la construction d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles

d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* non jointives, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 30% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 11 m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en *saillie* des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en oeuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

<p>Les <i>constructions, annexes et extensions</i> doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.</p> <p>Façades</p> <p>Les <i>façades</i> doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant. Les différentes <i>façades</i>, notamment les <i>façades latérales</i> aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la <i>façade sur voie</i> et en harmonie avec elle.</p> <p>Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les <i>façades</i>, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en <i>façades sur voies</i>.</p> <p>L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec noeuds et d'imitation), ou la mise en oeuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des <i>façades</i> ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.</p> <p>La jointure des <i>façades</i> avec les <i>bâtiments</i> contigus doit être réalisée avec soin.</p> <p>Les travaux sur les <i>façades</i> existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les matériaux mis en oeuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine, - la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des <i>façades</i> (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation <p>d'une <i>façade</i> peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.</p> <p>Devantures</p> <p>Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les <i>façades</i> sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs <i>façades</i> distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.</p> <p>Les devantures dépassant la <i>hauteur</i> du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.</p>	
---	--

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou pour des raisons de sécurité ou pour des raisons de sécurité. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouverture, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les *façades* composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.

– des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle *extension*.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins ...).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

<p>Les clôtures anciennes patrimoniales</p> <p>Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).</p> <p>L'aspect et les matériaux</p> <p>Les <i>clôtures</i> existantes présentant un intérêt architectural (<i>matériaux qualitatifs</i>) peuvent être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.</p> <p>Les <i>clôtures</i> à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les <i>constructions</i> et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.</p> <p>Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les <i>clôtures</i> et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de <i>clôture</i> et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.</p> <p>Une partie du linéaire de la <i>clôture</i> devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de <i>clôture</i> maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages. Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles <i>clôtures pleines</i> et les soubassements sont interdits.</p> <p>Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation</p> <p>Traitement</p> <p>Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.</p> <p>En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les <i>clôtures</i> doivent être réalisées sous forme de <i>claire-voie</i>.</p>	
---	--

<p>Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de <i>matériaux qualitatifs</i> ou constituées de végétaux locaux.</p> <p>Au-delà de 12 m linéaire de <i>clôture</i> pleine maçonnerie, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.</p> <p>Les portails en tant qu'éléments de <i>clôture</i> sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.</p> <p>Hauteur</p> <p>La <i>hauteur</i> maximale des <i>clôtures</i> autorisée est de 1,8 mètres.</p> <p>Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de <i>hauteur</i>, la <i>hauteur</i> maximale autorisée des <i>clôtures</i>.</p> <p>Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives</p> <p>Traitement</p> <p>En <i>limite séparative</i> visible depuis les <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i>, une harmonie avec la <i>clôture</i> en <i>façade principale</i> sera recherchée.</p> <p>En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la <i>clôture</i> doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.</p> <p>Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.</p> <p>Hauteur</p> <p>La <i>hauteur</i> maximale des <i>clôtures</i> autorisée est de 1,8 mètres.</p> <p>Règles alternatives</p> <p>Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de <i>clôture</i> dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour des <i>unités foncières</i> présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux <i>unités foncières</i> mitoyennes) ; • Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la <i>hauteur</i> maximale dans la limite de 3 m. 	
--	--

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 5.1 à 5.2 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige ou de haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².

. Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 50% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

A la date d’approbation du PLU, toute nouvelle *voie en impasse* desservant plus de 5 *logements* et/ou d’une longueur de plus de 100 m est interdite.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

Les *entrées charretières* existantes à date d’approbation du PLU sont à maintenir.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.