



METROPOLE ROUEN NORMANDIE

COMMUNE DE BONSECOURS

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

SOMMAIRE

TITRE I - Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 – ZONE UD	page 3
CHAPITRE 2 – ZONE UE	page 9
CHAPITRE 3 – ZONE UF	page 15
CHAPITRE 4 – ZONE UY	page 21

TITRE II - Dispositions applicables aux zones naturelles ou non équipées

CHAPITRE 1 – ZONE AU	page 28
CHAPITRE 2 – ZONE N	page 32

TITRE I

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Qualification de la zone : ZONE D'HABITAT DE DENSITE MOYENNE EN CENTRE VILLE

La zone UD correspond à la partie ancienne de la ville, située sur le plateau. Cette zone est principalement réservée à l'habitat conçu suivant des programmes d'ensemble et aux activités complémentaires (commerces, bureaux, écoles, etc. ...). C'est une zone qui doit pouvoir évoluer dans le respect de l'existant mais qui doit savoir régler, le plus en amont possible, les problèmes de stationnement automobile et ceux de l'environnement.

Un secteur de zone a été créé :

- **le secteur Udr** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le rapport de présentation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.

1.2 - Le terrain de camping et le stationnement des caravanes et similaires

1.3 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf :

- 1.3.1 - les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- 1.3.2 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 1.3.3 - les exhaussements et affouillements de sol.

1.4 - Les installations classées soumises à autorisation

1.5 - Les dépôts en tout genre (ferrailles etc. ...)

1.6 - Dans les secteurs Ud indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

1.7 - Dans l'ensemble de la zone UD et secteurs de zone : Le comblement des mares est interdit.

ARTICLE UD 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les activités artisanales et commerciales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.2 - Les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

2.3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4 - Dans le secteur Ud indicés « r », sont autorisés :

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

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

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

2.4.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.5 - Dans les secteurs indicés « r » :

2.5.1 - A proximité des risques connus, les occupations et utilisations du sol doivent avoir fait objet d'une étude approfondie permettant d'apprécier l'aptitude des sols à supporter des constructions et le cas échéant de déterminer les travaux confortatifs à réaliser.

2.5.2 - Ces périmètres de protection des risques naturels « r » rendent inconstructibles le terrain. Toutefois, des sondages (ou toute autre technique) concluant que le risque de cavités souterraines n'existe pas ou plus rendent constructible le terrain.

2.6 - Mixité des programmes de logements

Toute nouvelle opération de construction de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter 1 logement locatif social au minimum.

Toute nouvelle opération de plus de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur.

SECTEUR II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Tout terrain non desservi directement par une voie publique ou privée est inconstructible

3.2 - Les dessertes créées à partir de servitudes sont autorisées.

3.3 - Les constructions ou installations doivent donner sur des voies permettant l'accès au matériel de lutte contre l'incendie.

3.4 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

3.5 - Les créations de voirie en impasse ne devront pas desservir plus de 5 logements.

3.6 - Toutes dispositions devront être prises pour assurer la lisibilité des véhicules sortant des propriétés

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

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et électricité et raccordé à tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte-tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, ...).

4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné au minimum sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 litres par seconde et par hectare aménagé.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

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

4.4 - Autres réseaux

4.4.1 - Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute division de parcelle ne devra pas remettre en cause les plantations existantes classées ou non.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - Si la construction projetée est située dans une rue occupée par des bâtiments en ordre continu et constituant un alignement, celui-ci sera respecté sauf s'il existe un projet d'alignement en vue d'élargir l'emprise de la voie.

6.2 - Ainsi, les constructions principales peuvent être implantées :

6.2.1 - soit à l'alignement des constructions,

6.2.2 - soit avec un recul minimum de 3 mètres.

6.3 - L'implantation en retrait de l'alignement des constructions sera autorisée sous réserve du respect de la condition suivante :

6.3.1 - Une continuité visuelle reliant les limites latérales du terrain doit être maintenue à l'alignement de la voie.

6.3.2 - Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : bâtiment annexe, portail, mur de clôture, haie.

6.4 - Les rampes d'accès aux garages devront observer un retrait de 5 m, en surface plane, par rapport à l'alignement

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit en observant un recul minimum par rapport à celle-ci, calculé en tout point de la construction et égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

7.2 - La distance à respecter avec tout point de la zone N doit être de 5 m minimum, sauf pour les bâtiments annexes inférieurs à 15 m²

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale autorisée est fixée à 13 m calculée par rapport à la côte NGF du terrain naturel et ce en tout point du bâtiment.

10.2 - Le dernier niveau ne devra pas excéder 50% de la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) du rez-de-chaussée.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.

11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives de propriété.

11.3 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la construction. Cette règle est également valable pour les vérandas.

11.4 - Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.

11.5 - Les constructions devront intégrer des locaux adaptés au stockage des bacs destinés à la collecte des déchets (cf. le règlement de collecte remis dans le cadre des fiches aggro). La sortie des bacs est à la charge des usagers, la collecte se faisant à partir des voies publiques.

11.6 - Les extensions doivent être réalisées avec des pentes de toitures semblables à celles du ou des volumes d'origine, avec une tolérance de + ou - 5°, sauf dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une recherche architecturale motivée, où des pentes et des formes de toitures différentes seraient justifiées.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.
- Les plaques ondulées et nervurées sont interdites sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.

Clôtures :

- Les clôtures devront respecter l'harmonie du paysage.
- Les clôtures en plaque de béton sont interdites.
- Le maintien, en tout où partie, des murs de clôture ancien peut être imposé, avec restauration éventuelle, lorsque leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère existante.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logements, dont une devra être incorporée dans la construction.

12.2 - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher hors-œuvre nette (SHON)

12.3 - Pour les autres constructions : le nombre de place devra correspondre aux besoins réels.

12.4 - Dans le cas de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

12.5 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de la propriété où est édifiée la construction, le constructeur peut :

- Réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale,
- Participer financièrement à la politique de création de parking menée par la commune, lorsque celle-ci aura décidé, au terme d'une convention à passer avec la commune en versant une participation prévue aux articles R.332.17 à R.332.23 du code de l'urbanisme.

12.6 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales conforme aux prescriptions de l'article 4.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces publics et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

13.2 - Le respect des plantations existantes et la préservation d'un paysage de qualité devront être un des principaux soucis des constructeurs. Les espaces verts « Espaces Boisés Classés » sont classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Qualification de la zone : **ZONE D'HABITAT DE DENSITE MOYENNE**

La zone UE correspond à la partie ancienne de la ville, située à flanc de coteau et dans laquelle sont imbriqués quelques collectifs récents construits en gradins. Cette zone essentiellement à vocation d'habitat est particulièrement sensible en raison de la difficulté d'adaptation aux pentes et des quelques éléments végétaux d'accompagnement qu'il faut absolument maintenir et développer. C'est cependant une zone qu'il faut laisser rénover et faire évoluer.

Un secteur de zone a été créé :

- **le secteur Uer** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le rapport de présentation.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.

1.2 - Le terrain de camping et le stationnement des caravanes et similaires

1.3 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf :

- 1.3.1 - les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- 1.3.2 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 1.3.3 - les exhaussements et affouillements de sol.

1.4 - Les installations classées soumises à autorisation

1.5 - Dans les secteurs Ue indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

1.6 - Dans l'ensemble de la zone UE et secteurs de zone : Le comblement des mares est interdit.

ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les activités artisanales et commerciales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.2 - Les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes,

2.3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4 - Dans le secteur Ue indicé « r », sont autorisés :

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

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

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

2.4.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.5 - Dans les secteurs indicés « r » :

2.5.1 - A proximité des risques connus, les occupations et utilisations du sol doivent avoir fait objet d'une étude approfondie permettant d'apprécier l'aptitude des sols à supporter des constructions et le cas échéant de déterminer les travaux confortatifs à réaliser.

2.5.2 - Ces périmètres de protection des risques naturels « r » rendent inconstructibles le terrain. Toutefois, des sondages (ou toute autre technique) concluant que le risque de cavités souterraines n'existe pas ou plus rendent constructible le terrain.

2.6. - Mixité des programmes de logements

Toute nouvelle opération de construction de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter 1 logement locatif social au minimum.

Toute nouvelle opération de plus de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Tout terrain non desservi directement par une voie publique ou privée est inconstructible
- 3.2 - Les dessertes créées à partir de servitudes sont autorisées.
- 3.3 - Les constructions ou installations doivent donner sur des voies permettant l'accès au matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.4 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.
- 3.5 - Les créations de voirie en impasse ne devront pas desservir plus de 5 logements.
- 3.6 - Toutes dispositions devront être prises pour assurer la lisibilité des véhicules sortant des propriétés
- 3.7 - Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et électricité et raccordé à tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte-tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.1 – Eau potable

- 4.1.1 - Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 – Assainissement eaux usées

- 4.2.1 - Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.3 – Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
- 4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, ...).
- 4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné au minimum sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 litres par seconde et par hectare aménagé.
- 4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

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

4.4 - Autres réseaux

4.4.1 - Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute division de parcelle ne devra pas remettre en cause les plantations existantes classées ou non.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - Si la construction projetée est située dans une rue occupée par des bâtiments en ordre continu et constituant un alignement, celui-ci sera respecté sauf s'il existe un projet d'alignement en vue d'élargir l'emprise de la voie.

6.2 - Ainsi, les constructions principales peuvent être implantées :

6.2.1 - soit à l'alignement des constructions,

6.2.2 - soit avec un recul minimum de 3 mètres.

6.3 - L'implantation en retrait de l'alignement des constructions sera autorisée sous réserve du respect de la condition suivante :

6.3.1 - Une continuité visuelle reliant les limites latérales du terrain doit être maintenue à l'alignement de la voie.

6.3.2 - Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : bâtiment annexe, portail, mur de clôture, haie.

6.4 - Les rampes d'accès aux garages devront observer un retrait de 5 m, en surface plane, par rapport à l'alignement

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

- Soit en limite séparative,

- Soit en observant un recul minimum par rapport à celle-ci, calculé en tout point de la construction et égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

7.2 - La distance à respecter avec tout point de la zone N doit être de 5 m minimum, sauf pour les bâtiments annexes inférieurs à 15 m².

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'enveloppe des projections au sol des diverses niveaux des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est fixée à 13 m calculée par rapport à la côte NGF du terrain naturel et ce en tout point du bâtiment.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.

11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives de propriété.

11.3 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la construction. Cette règle est également valable pour les vérandas.

11.4 - Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.

11.5 - Les constructions devront intégrer des locaux adaptés au stockage des bacs destinés à la collecte des déchets (cf. le règlement de collecte remis dans le cadre des fiches aggro). La sortie des bacs est à la charge des usagers, la collecte se faisant à partir des voies publiques.

11.6 - Les extensions doivent être réalisées avec des pentes de toitures semblables à celles du ou des volumes d'origine, avec une tolérance de + ou - 5°, sauf dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une recherche architecturale motivée, où des pentes et des formes de toitures différentes seraient justifiées.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.
- Les plaques ondulées et nervurées sont interdites sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.

Clôtures :

- Les clôtures devront respecter l'harmonie du paysage.
- Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

- Le maintien, en tout ou partie, des murs de clôture anciens peut être imposé, avec restauration éventuelle, lorsque leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère existante.
- le portail ne devra pas excéder 1,60 m de hauteur

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logements, dont une devra être incorporée dans la construction.

12.2 - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher hors-œuvre nette (SHON)

12.3 - Pour les autres constructions : le nombre de places devra correspondre aux besoins réels.

12.4 - Dans le cas de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

12.5 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de la propriété où est édifiée la construction, le constructeur peut :

- Réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale,
- Participer financièrement à la politique de création de parking menée par la commune, lorsque celle-ci aura décidé, au terme d'une convention à passer avec la commune en versant une participation prévue aux articles R.332.17 à R.332.23 du code de l'urbanisme.

12.6 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales conforme aux prescriptions de l'article 4.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces publics et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

13.2 - Le respect des plantations existantes et la préservation d'un paysage de qualité devront être un des principaux soucis des constructeurs. Les espaces verts « Espaces Boisés Classés » sont classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.3 - Une surface égale ou supérieure à 50% de la parcelle devra être traitée en espaces verts.

13.4 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Qualification de la zone : **ZONE D'HABITAT DE DENSITE MOYENNE**

La zone UF correspond à la partie neuve de la ville, dans laquelle sont imbriqués quelques collectifs dans une majorité de pavillons.

Cette zone essentiellement à vocation d'habitat peut recevoir les services de proximité correspondants.

Deux secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur Ufa** reprend un quartier jouxtant la place publique du marché.
- **le secteur Ufr** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le rapport de présentation.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE UF 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.

1.2 - Le terrain de camping et le stationnement des caravanes et similaires

1.3 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf :

- 1.3.1 - les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- 1.3.2 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 1.3.3 - les exhaussements et affouillements de sol.

1.4 - Les installations classées soumises à autorisation

1.5 - Dans l'ensemble de la zone UF et secteurs de zone : Le comblement des mares est interdit.

1.6 - Dans le secteur UF indicé « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE UF 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les activités artisanales et commerciales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.2 - Les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes,

2.3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4 - Dans le secteur Ufr, sont autorisés :

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

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

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

2.4.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.5 - Dans les secteurs indicés « r » :

2.5.1 - A proximité des risques connus, les occupations et utilisations du sol doivent avoir fait objet d'une étude approfondie permettant d'apprécier l'aptitude des sols à supporter des constructions et le cas échéant de déterminer les travaux confortatifs à réaliser.

2.5.2 - Ces périmètres de protection des risques naturels « r » rendent inconstructibles le terrain. Toutefois, des sondages (ou toute autre technique) concluant que le risque de cavités souterraines n'existe pas ou plus rendent constructible le terrain.

2.6. - Mixité des programmes de logements :

Toute nouvelle opération de construction de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter 1 logement locatif social au minimum.

Toute nouvelle opération de plus de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, au moins 30% de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Tout terrain non desservi directement par une voie publique ou privée est inconstructible

3.2 - Les dessertes créées à partir de servitudes sont autorisées.

3.3 - Les constructions ou installations doivent donner sur des voies permettant l'accès au matériel de lutte contre l'incendie.

3.4 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

3.5 - Les créations de voirie en impasse ne devront pas desservir plus de 5 logements.

3.6 - Toutes dispositions devront être prises pour assurer la lisibilité des véhicules sortant des propriétés

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

ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et électricité et raccordé à tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte-tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.1 – Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 – Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.3 – Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, ...).

4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné au minimum sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 litres par seconde et par hectare aménagé.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

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

4.4 – Autres réseaux

4.4.1 – Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute division de parcelle ne devra pas remettre en cause les plantations existantes classées ou non.

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - Si la construction projetée est située dans une rue occupée par des bâtiments en ordre continu et constituant un alignement, celui-ci sera respecté sauf s'il existe un projet d'alignement en vue d'élargir l'emprise de la voie.

6.2 - Ainsi, les constructions principales peuvent être implantées :

6.2.1 - soit à l'alignement des constructions,

6.2.2 - soit avec un recul minimum de 3 mètres.

6.3 - L'implantation en retrait de l'alignement des constructions sera autorisée sous réserve du respect de la condition suivante :

6.3.1 - Une continuité visuelle reliant les limites latérales du terrain doit être maintenue à l'alignement de la voie.

6.3.2 - Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : bâtiment annexe, portail, mur de clôture, haie.

6.4 - Les rampes d'accès aux garages devront observer un retrait de 5 m, en surface plane, par rapport à l'alignement

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

- Soit en limite séparative,

- Soit en observant un recul minimum par rapport à celle-ci, calculé en tout point de la construction et égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

7.2 - La distance à respecter avec tout point de la zone N doit être de 5 m minimum, sauf pour les bâtiments annexes inférieurs à 15 m².

ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - L'enveloppe des projections au sol des diverses niveaux des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale de la parcelle.

9.2 - Dans le secteur UFa, l'enveloppe des projections au sol des diverses niveaux des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale autorisée est fixée à 10 m calculée par rapport à la côte NGF du terrain naturel et ce en tout point du bâtiment.

10.2 - Dans le secteur UFa, la hauteur maximale autorisée est fixée à 9 m calculée par rapport à la côte NGF du terrain naturel et ce en tout point du bâtiment.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.

11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives de propriété.

11.3 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la construction. Cette règle est également valable pour les vérandas.

11.4 - Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.

11.5 - Les constructions devront intégrer des locaux adaptés au stockage des bacs destinés à la collecte des déchets (cf. le règlement de collecte remis dans le cadre des fiches aggro). La sortie des bacs est à la charge des usagers, la collecte se faisant à partir des voies publiques.

11.6 - Les extensions doivent être réalisées avec des pentes de toitures semblables à celles du ou des volumes d'origine, avec une tolérance de + ou - 5°, sauf dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une recherche architecturale motivée, où des pentes et des formes de toitures différentes seraient justifiées.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.
- Les plaques ondulées et nervurées sont interdites sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.

Clôtures :

- Les clôtures devront respecter l'harmonie du paysage.
- Les clôtures en plaque de béton sont interdites.
- Le maintien, en tout ou partie, des murs de clôture anciens peut être imposé, avec restauration éventuelle, lorsque leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère existante.
- le portail ne devra pas excéder 1,60 m de hauteur

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logements, dont une devra être incorporée dans la construction.

12.2 - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher hors-œuvre nette (SHON)

12.3 - Pour les autres constructions : le nombre de place devra correspondre aux besoins réels.

12.4 - Dans le cas de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

12.5 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de la propriété où est édifiée la construction, le constructeur peut :

- Réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale,
- Participer financièrement à la politique de création de parking menée par la commune, lorsque celle-ci aura décidé, au terme d'une convention à passer avec la commune en versant une participation prévue aux articles R.332.17 à R.332.23 du code de l'urbanisme.

12.6 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales conforme aux prescriptions de l'article 4.

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces publics et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

13.2 - Le respect des plantations existantes et la préservation d'un paysage de qualité devront être un des principaux soucis des constructeurs. Les espaces verts EBC sont classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.3 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation, doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UF 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Qualification de la zone : ZONE D'ACTIVITES

La zone UY correspond à la partie industrielle de la ville, située en bordure de la Seine et de la RD 6015.

Trois secteurs de zone ont été créés :

- Un secteur UY1 a été créé et correspond au périmètre de danger lié à la présence d'établissements classés SEVESO.
- Un secteur de zone UYs reprenant les zones d'inondations liées aux crues et débordements de la Seine,
- Un secteur UY1s signale la présence des deux risques naturels et technologiques.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE UY 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les dispositions des alinéas 1.1 à 1.4 ne sont pas applicables aux secteurs UY1 et UY1s.

1.1 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.

1.2 - Le terrain de camping et le stationnement des caravanes et similaires.

1.3 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf :

- 1.3.1 - les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- 1.3.2 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 1.3.3 - les exhaussements et affouillements de sol.

1.4 - Les constructions d'habitation à l'exception de celles liées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone.

1.5 - Dans les secteurs de zone UY1 et UY1s, sont interdites toutes nouvelles occupations, exceptées celle visées à l'article 2.

1.6 - Dans le secteur UYs, dans l'attente de l'approbation du PPRI, sont interdites toutes nouvelles occupations, utilisations du sol et constructions, sauf celles visées à l'article 2.

1.7 - Dans l'ensemble de la zone UY et secteurs de zone : Le comblement des mares est interdit.

ARTICLE UY 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes,

2.2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3 - Les équipements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau.

2.4 - Dans les secteurs UY1 et UY1s :

2.4.1 - Les extensions des activités à risque sont autorisées dans la limite de la population soumise au risque : principe de 10 personnes par hectare sur l'unité foncière en secteur 1.

2.4.2 - L'évolution des périmètres de danger est limitée aux activités existantes à la date d'approbation du P.L.U.

2.5 - Dans le secteur UY1, sont autorisés :

2.5.1 - les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendrent les distances d'isolement ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement,

2.5.2 - l'extension mesurée des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes ne générant pas les distances d'isolement,

2.5.3 - la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que celles liées au risque technologique.

2.5.4 - concernant les activités, il n'est pas fixé de surface minimale pour les extensions de bâtiments,

2.5.5 - les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,

2.5.6 - les équipements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau.

2.6 - Dans le secteur UYs, sont autorisés :

2.6.1 - Une évolution modérée des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.,

2.6.2 - Les ouvrages de lutte contre les inondations, à condition de ne pas aggraver les risques ailleurs.

2.6.3 - Les travaux d'infrastructure publique, les remblais et les aménagements connexes qui y sont liés à condition de ne pas aggraver les risques liés aux inondations en amont ou en aval ainsi que les aires de stationnement liées aux activités économiques implantées en zone bleue (du PPRI), sous réserve qu'elles se situent au niveau du terrain naturel.

2.6.4 - les équipements publics,

2.6.5 - les constructions et extensions d'activités commerciales, artisanales ou industrielles, les bureaux, sous réserve que les équipements vulnérables, dangereux ou polluants soient situés au-dessus de la crue de référence augmentée de 30 cm,

2.6.6 - les équipements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau,

2.6.7 - les aménagements temporaires, démontables ou mobiles, pour des activités événementielles au vu de la situation hydrologique et météorologique précédent l'évènement et sous condition que ces aménagements soient démontés et transportés hors d'atteinte lorsqu'une crue est susceptible d'intervenir.

2.6.8 - Pour les bâtiments autorisés, les remblais éventuellement nécessaires doivent être limités à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et leur desserte. A cette exception près, l'ensemble des voies, parkings, aires immédiates de stationnement, sera arasé au niveau du terrain naturel.

2.6.9 - les équipements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Tout terrain non desservi directement par une voie publique ou privée est inconstructible

3.2 - Les dessertes créées à partir de servitudes sont autorisées.

3.3 - Les constructions ou installations doivent donner sur des voies permettant l'accès au matériel de lutte contre l'incendie.

3.4 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics. Elles ne pourront excéder une longueur de 25 m.

3.5 - Toutes dispositions devront être prises pour assurer la lisibilité des véhicules sortant des propriétés

3.6 - Le long de la RN 15, il ne sera autorisé qu'un accès par parcelle existante à la date du 1er janvier 1989. Cet accès doit être aménagé de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès, situé à 4 m en retrait de l'alignement de la voie.

3.7 - Dans l'îlot d'Eauplet, la création de tout nouvel accès est interdite.

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

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et électricité et raccordé à tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte-tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.1 – Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 – Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.3 – Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, ...).

4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné au minimum sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 litres par seconde et par hectare aménagé.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

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

4.4 – Autres réseaux

4.4.1 - Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - Une marge d'isolement de 10 m, comptée à partir de la voie publique devra être respectée.

6.2 - Pour les voies faisant déjà l'objet d'une marge non aedificandi cette dernière sera prise en compte.

6.3 - Dans le secteur Uy1, les distances d'éloignement à respecter pour les voies de communication dont le débit est inférieur à 2 000 véhicules par jour sont les suivantes :

6.3.1 - 10 m pour les silos plats

6.3.2 - 25 m pour les autres types de stockage et les tours d'élévation.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit en observant un recul minimum par rapport à celle-ci, calculé en tout point de la construction et égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 5 mètres.

7.2 - La distance à respecter avec tout point de la zone N doit être de 5 m minimum.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est fixée à 13 m calculée par rapport à la côte NGF du terrain naturel et ce en tout point du bâtiment.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site

11.2 - L'usage de matériaux sommaires et la construction de bâtiments à caractère provisoire sont interdits.

11.3 - L'autorisation de construction peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site ou aux paysages naturels.

11.4 - Les enseignes devront être intégrées à l'architecture des bâtiments.

11.5 - La construction d'appontement ou ouvrages divers y sera autorisée sous réserve du respect du site.

11.6 - Les constructions devront intégrer des locaux adaptés au stockage des bacs destinés à la collecte des déchets (cf. le règlement de collecte remis dans le cadre des fiches aggro). La sortie des bacs est à la charge des usagers, la collecte se faisant à partir des voies publiques.

11.7 - Les extensions doivent être réalisées avec des pentes de toitures semblables à celles du ou des volumes d'origine, avec une tolérance de + ou - 5°, sauf dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une recherche architecturale motivée, où des pentes et des formes de toitures différentes seraient justifiées.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logements, dont une devra être incorporée dans la construction.

12.2 - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher hors-œuvre nette (SHON)

12.3 - Pour les autres constructions : le nombre de place devra correspondre aux besoins réels.

12.4 - Dans le cas de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

12.5 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de la propriété où est édifiée la construction, le constructeur peut :

- Réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale,
- Participer financièrement à la politique de création de parking menée par la commune, lorsque celle-ci aura décidé, au terme d'une convention à passer avec la commune en versant une participation prévue aux articles R.332.17 à R.332.23 du code de l'urbanisme.

12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales conforme aux prescriptions de l'article 4.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces publics et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

13.2 - Le respect des plantations existantes et la préservation d'un paysage de qualité devront être un des principaux soucis des constructeurs. Les espaces verts EBC sont classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

TITRE II

Dispositions applicables aux zones naturelles ou non équipées

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Qualification de la zone :

Zone d'urbanisation future réservée au développement à long terme : une modification du PLU sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation cette zone.

Deux secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur AU_i** reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique du bureau d'études SOGETI,
- **le secteur AU_r** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le rapport de présentation.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE AU 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Tout type de construction, sauf celles figurant à l'article AU 2.

1.2 - Le terrain de camping et le stationnement des caravanes.

1.3 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf :

- 1.3.1 - les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- 1.3.2 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 1.3.3 - les exhaussements et affouillements de sol.

1.4 - Dans le secteur AU indicé « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

1.5 - Dans les secteurs AU indicés « i », sont interdits :

- 1.5.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données et d'études complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,
- 1.5.2 - les remblais, endiguement, excavation ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,
- 1.5.3 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),
- 1.5.4 - les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques,
- 1.5.5 - les sous-sols.
- 1.5.6 - la reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'une inondation.
- 1.5.7 - les extensions de constructions existantes
- 1.5.8 - les dépôts de matériaux divers dangereux ou flottants.

1.6 - Dans l'ensemble de la zone AU et secteurs de zone : Le comblement des mares est interdit.

ARTICLE AU 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2.2 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3 - Dans les secteurs AU indicés « i », sont autorisés :

2.3.1 - En l'absence de données et d'études complémentaires, sur les zones d'expansion des ruissellements, les constructions sont interdites.

2.3.2 - les modifications des constructions existantes,

2.3.3 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.4 - Dans les secteurs AU indicés « r », sont autorisés :

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

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

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

2.4.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.5 - Dans les secteurs indicés « r » :

2.5.1 - A proximité des risques connus, les occupations et utilisations du sol doivent avoir fait objet d'une étude approfondie permettant d'apprécier l'aptitude des sols à supporter des constructions et le cas échéant de déterminer les travaux confortatifs à réaliser.

2.5.2 - Ces périmètres de protection des risques naturels « r » rendent inconstructibles le terrain. Toutefois, des sondages (ou toute autre technique) concluant que le risque de cavités souterraines n'existe pas ou plus rendent constructible le terrain.

2.6 - Mixité des programmes de logements

Toute nouvelle opération de construction de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter 1 logement locatif social au minimum.

Toute nouvelle opération de plus de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - Si la construction projetée est située dans une rue occupée par des bâtiments en ordre continu et constituant un alignement, celui-ci sera respecté sauf s'il existe un projet d'alignement en vue d'élargir l'emprise de la voie.

6.2 - Ainsi, les constructions principales peuvent être implantées :

6.2.1 - soit à l'alignement des constructions,

6.2.2 - soit avec un recul minimum de 3 mètres.

6.3 - L'implantation en retrait de l'alignement des constructions sera autorisée sous réserve du respect de la condition suivante :

6.3.1 - Une continuité visuelle reliant les limites latérales du terrain doit être maintenue à l'alignement de la voie.

6.3.2 - Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : bâtiment annexe, portail, mur de clôture, haie.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit en observant un recul minimum par rapport à celle-ci, calculé en tout point de la construction et égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

7.2 - La distance à respecter avec tout point de la zone N doit être de 5 m minimum, sauf pour les bâtiments annexes inférieurs à 15 m².

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

Sans objet.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs indicés « i », les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Qualification de la zone : ZONE NATURELLE DE PROTECTION

La zone N est destinée à assurer la protection des sites, tout en y permettant certains aménagements compatibles avec cette protection.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- le secteur N1 a été créé et correspond au périmètre de danger lié à la présence d'établissements classés SEVESO.
- le secteur Na accueille les constructions isolées du centre ville de BONSECOURS
- le secteur Nar signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le rapport de présentation.
- le secteur Na1 a été créé et correspond au périmètre de danger lié à la présence d'établissements classés SEVESO.
- le secteur Nb correspond à la Côte Sainte Catherine.
- le secteur NL reprend les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs, sportives.
- le secteur Ng est réservé à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- le secteur Ni reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique du bureau d'études SOGETI,
- le secteur Nr signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le rapport de présentation.
- le secteur Nri, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Toute nouvelle construction quelle qu'en soit la destination, sauf celles visées à l'article 2.

1.2 - Le terrain de camping

1.3 - Le stationnement de caravanes et similaires, sauf les aires d'accueil pour les gens du voyage.

1.4 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf :

1.4.1 - les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,

1.4.2 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,

1.4.3 - les exhaussements et affouillements de sol.

1.5 - Dans les secteurs N indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

1.6 - Dans les secteurs N indicés « i », sont interdits :

1.6.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,

1.6.2 - les remblais, endiguement, excavation ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,

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

1.6.4 - les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques

1.6.5 - la reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'une inondation.

1.6.6 - les extensions de constructions existantes

1.6.7 - les dépôts de matériaux divers dangereux ou polluants ou flottants.

1.7 - Dans les secteurs Na1, sont interdits afin de ne pas augmenter le nombre de personnes :

1.7.1 - les activités connexes,

1.7.2 - les industries mettant en œuvre des produits ou procédés de nature voisine et à faible densité d'emploi.

1.8 - Dans l'ensemble de la zone N et secteurs de zone : Le comblement des mares est interdit.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Dans l'ensemble de la zone, l'entretien courant des constructions existantes, y compris leur extension mesurée pour mise aux normes sanitaires par exemple, et leur reconstruction après sinistre, dans les mêmes caractéristiques de surfaces et de volumes.

2.2 - Dans le secteur Na : les modifications et extensions mesurées (dans la limite de 20%) des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

2.3 - Dans le secteur Nb : les installations liées à la découverte et à la mise en valeur du site.

2.4 - Dans le secteur Ng :

2.4.1 - les installations et aménagements nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage.

2.4.2 - les installations sanitaires, telles que blocs sanitaires.

2.5 - Dans le secteur NL : les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs, de plein air.

2.6 - Dans les secteurs N indicés « i », sont autorisés :

- 2.6.1 - En l'absence de données complémentaires, sur les zones d'expansion des ruissellements, les constructions sont interdites.
- 2.6.2 - les modifications des constructions existantes,
- 2.6.3 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.7 - Dans les secteurs N indicés « r », sont autorisés :

- 2.7.1 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.7.2 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.8 - Dans les secteurs indicés « r » :

- 2.8.1 - A proximité des risques connus, les occupations et utilisations du sol doivent avoir fait objet d'une étude approfondie permettant d'apprécier l'aptitude des sols à supporter des constructions et le cas échéant de déterminer les travaux confortatifs à réaliser.
- 2.8.2 - Ces périmètres de protection des risques naturels « r » rendent inconstructibles le terrain. Toutefois, des sondages (ou toute autre technique) concluant que le risque de cavités souterraines n'existe pas ou plus rendent constructible le terrain.

2.9 - Dans le secteur Na1, sont autorisés :

- 2.9.1 - les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, qui n'entraînent pas d'extension, sans changement de destination,
- 2.9.2 - les extensions mesurées des habitations sont limitées à 20 m² hors oeuvre, sans création d'un logement supplémentaire. Ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation,
- 2.9.3 - les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et électricité et raccordé à tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte-tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.1 – Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 – Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.2.2 - A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quant celui-ci sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.3 – Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, ...).

4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné au minimum sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 litres par seconde et par hectare aménagé.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

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

4.4 – Autres réseaux

4.4.1 – Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

A l'exception de la zone Ng : un minimum de 1 500 m² est requis pour l'assainissement des eaux usées.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au minimum de la limite de propriété.

6.2 - Dans le secteur Na1, les distances d'éloignement à respecter pour les habitations, les immeubles occupés par des tiers, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public, les voies de circulation dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour, les voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs sont les suivantes :

6.2.1 - 1,5 fois la hauteur de l'installation sans être inférieur à 25 m pour les silos plats,

6.2.2 - 50 m pour les autres types de stockage et les tours d'élévation.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées en observant un recul minimum par rapport à celle-ci, calculé en tout point de la construction et égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées :

8.1 - soit jointivement,

8.2 - soit avec un espacement minimum de 5 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - L'enveloppe des projections au sol des diverses niveaux des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder :

9.1.1 - dans le secteur de zona Na : 50 % de la superficie totale de la parcelle,

9.1.2 - dans le secteur de zona NL : 40 % de la superficie totale de la parcelle,

9.1.3 - dans le secteur de zona Ng : 25 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale autorisée est fixée à :

10.1.1 - Dans les secteurs Na et NL : 13 m calculée par rapport à la côte NGF du terrain naturel et ce en tout point du bâtiment.

10.1.2 - Dans le secteur Ng : 4,50 m calculée par rapport à la côte NGF du terrain naturel et ce en tout point du bâtiment.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site

11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives de propriétés

11.3 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la construction. Cette règle est également valable pour les vérandas.

11.4 - Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.

11.5 - Les constructions devront intégrer des locaux adaptés au stockage des bacs destinés à la collecte des déchets (cf. le règlement de collecte remis dans le cadre des fiches aggro). La sortie des bacs est à la charge des usagers, la collecte se faisant à partir des voies publiques.

11.6 - Les extensions doivent être réalisées avec des pentes de toitures semblables à celles du ou des volumes d'origine, avec une tolérance de + ou - 5°, sauf dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une recherche architecturale motivée, où des pentes et des formes de toitures différentes seraient justifiées.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.
- Les plaques ondulées et nervurées sont interdites sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.

Clôtures :

- Les clôtures devront respecter l'harmonie du paysage.
- Les clôtures en plaque de béton sont interdites.
- Le maintien, en tout ou partie, des murs de clôture ancien peut être imposé, avec restauration éventuelle, lorsque
- Leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère existante.

Dans les secteurs indicés « i », les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logements, dont une devra être incorporée dans la construction.

12.2 - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher hors-œuvre nette (SHON)

12.3 - Pour les autres constructions : le nombre de place devra correspondre aux besoins réels.

12.4 - Dans le cas de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

12.5 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de la propriété où est édifiée la construction, le constructeur peut :

- Réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale,
- Participer financièrement à la politique de création de parking menée par la commune, lorsque celle-ci aura décidé, au terme d'une convention à passer avec la commune en versant une participation prévue aux articles R.332.17 à R.332.23 du code de l'urbanisme.

12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales conforme aux prescriptions de l'article 4.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces publics et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

13.2 - Le respect des plantations existantes et la préservation d'un paysage de qualité devront être un des principaux soucis des constructeurs. Les espaces verts EBC sont classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.3 - Les espaces verts figurant au plan comme "espaces boisés classés" (EBC) sont classés et soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.