

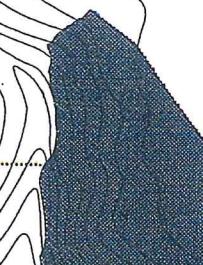
1) plan de zonage -- 2) réglementation du PLU

Approuvé en conseil municipal
Du 18 décembre 2014

Le Houlme Le : 22 DEC. 2014
Le Maire

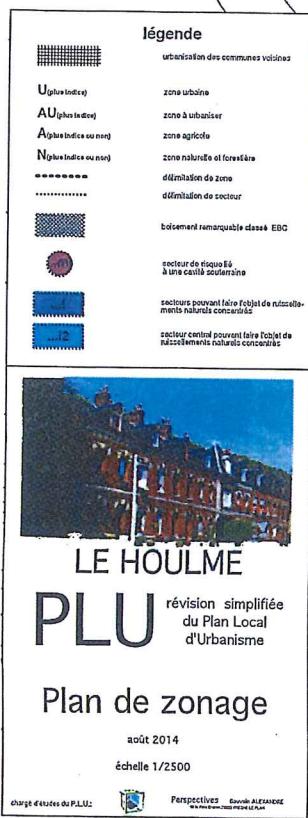


MALAUNAY



MALAUNAY

SAINT-JEAN
DU CARDONNAY



NOTRE DAME
DE BONDEVILLE

HOUPEVILLE



LE HOULME

Département de la Seine Maritime

PLU



mise en compatibilité
du Plan
Local d'Urbanisme

Règlement

septembre 2014

Approuvé en conseil municipal
DU 18 décembre 2014

Le Houlme Le : 22 DEC. 2014
Le Maire



chargé d'études du P.L.U.:



Perspectives Gauvain ALEXANDRE
98 le Petit Chemin 76520 FRESNE-LE-PLAN
Tél.: (33) 09 75 77 92 33 email: gauvain.alexandre@perspectives-urba.fr

SOMMAIRE

GENERALITES	4
Article 1 Champ d'application territorial du plan _____	4
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols. 4	
Article 3 Division du territoire en zones _____	4
Article 4 Adaptations mineures _____	6
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U (sauf secteurs Uy, Uyi, Uym, Uz et Uzi, qui font l'objet du chapitre II).....	7
Article U 1 Occupations et utilisations du sol interdites _____	7
Article U 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières _____	8
Article U 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public _____	9
Article U 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel _____	9
Article U 5 Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	10
Article U 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques _____	11
Article U 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives _____	11
Article U 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 12	
Article U 9 Emprise au sol des constructions _____	12
Article U 10 Hauteur maximale des constructions _____	12
Article U 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords _____	13
Article U 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement _____	14
Article U 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations _____	15
Article U 14 Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 _____	15
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Uy, Uyi, Uym, Uz et Uzi	16
Article Uy 1 Occupations et utilisations du sol interdites _____	16
Article Uy 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières _____	17
Article Uy 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public _____	17
Article Uy 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel _____	17
Article Uy 5 Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	18
Article Uy 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques _____	19
Article Uy 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives _____	19
Article Uy 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 20	

Article Uy 9	Emprise au sol des constructions	20
Article Uy 10	Hauteur maximale des constructions	20
Article Uy 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	20
Article Uy 12	Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement	21
Article Uy 13	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	22
Article Uy 14	Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10	22
Article AU 1	Occupations et utilisations du sol interdites	23
Article AU 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	23
Article AU 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	24
Article AU 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel	24
Article AU 5	Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	25
Article AU 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	25
Article AU 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	26
Article AU 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	26
Article AU 9	Emprise au sol des constructions	27
Article AU 10	Hauteur maximale des constructions	27
Article AU 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	27
Article AU 12	Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement	28
Article AU 13	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	29
Article AU 14	Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10	29
Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....		30
Article N 1	Occupations et utilisations du sol interdites	30
Article N 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	30
Article N 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	31
Article N 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	31
Article N 5	Superficie minimale des terrains constructibles	32
Article N 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	33
Article N 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	34
Article N 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	35
Article N 9	Emprise au sol des constructions	35
Article N 10	Hauteur maximale des constructions	35
Article N 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	35

Article N 12	Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement	36
Article N 13	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	36
Article N 14	Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10	37
<i>Lexique</i>	38

GENERALITES

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme, et notamment à ses articles R-123-4 à R-123-10.

Article 1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune du Houlme.

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

- a) les articles L-111-9, 111-10, L-421-4, R-111-2, R-111-3-2, R-111-4, R-111-14-2, R-111-15 et R-111-21 du code de l'urbanisme.
- b) les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PLU (notice et plan).

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU) et en zones naturelles et forestières (zones N).

Les espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme (EBC), au titre de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme, figurent également sur le plan.

- a) Les zones urbaines (zones U), comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sont divisées en seize secteurs:

- le secteur U strict, correspondant à la plus grande partie des zones urbanisées de la commune à vocation principale d'habitat,
- le secteur Ui, partie du secteur U strict, à risque d'inondation
- le secteur Ui2, partie du secteur U strict, à risque d'inondation
- le secteur Um, partie du secteur U strict, à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Ua, correspondant à certains terrains urbanisés de la commune, à vocation principale d'habitat, légèrement décentralisés ou sur les coteaux, et à ce titre, moins denses,
- le secteur Uai, partie du secteur Ua, à risque d'inondation
- le secteur Uam, partie du secteur Ua, à risque d'effondrement de terrain

- le secteur Uaim, partie du secteur Ua, à risque d'inondation et à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Ub, correspondant à certains terrains urbanisés de la commune, à vocation principale d'habitat, principalement occupés par des immeubles collectifs, dont la hauteur est plus importante,
- le secteur Ubi, partie du secteur Ub, à risque d'inondation
- le secteur Ubm, partie du secteur Ub, à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Uc, correspondant aux terrains de l'Espace Gilbert Grenier
- le secteur Uy, partie des zones urbanisées à vocation principale d'activités économiques,
- le secteur Uyi, partie du secteur Uy, à risque d'inondation
- le secteur Uym, partie du secteur Uy, à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Uz, à vocation principale d'activité ferroviaire
- le secteur Uzi, partie du secteur Uz, à risque d'inondation

b) Les zones à urbaniser (zones AU), comprenant les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, sont au nombre de trois:

- le secteur AUa, à vocation principale d'habitat, situé aux Hauts Prés
- le secteur AUb, à vocation principale d'habitat, situé aux Hauts Vergers

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans chacun de ces secteurs, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

c) Les zones naturelles et forestières (zones N) comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles intègrent cinq secteurs:

- le secteur N strict, correspondant essentiellement aux terrains boisés et à quelques prairies naturelles
- le secteur Na, correspondant aux constructions isolées

- le secteur Ni, pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés ou d'une inondation
 - le secteur Nm, où le risque afférent à un indice de présence d'une cavité souterraine impose un règlement particulier, qui notamment interdit toute construction ou installation.
 - le secteur Nim, pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés ou d'une inondation, et où le risque afférent à un indice de présence d'une cavité souterraine impose un règlement particulier, qui notamment interdit toute construction ou installation
- d) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, sont repérés par un quadrillage incliné sur les plans de zonage, et figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

Article 4 Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du code de l'urbanisme).

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U (sauf secteurs Uy, Uyi, Uym, Uz et Uzi, qui font l'objet du chapitre II)

Les zones urbaines (zones U), comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, et sont divisées en quatorze secteurs (à l'exception de ceux qui sont concernés par le chapitre suivant):

- le secteur U strict, correspondant à la plus grande partie des zones urbanisées de la commune à vocation principale d'habitat,
- le secteur Ui, partie du secteur U strict, à risque d'inondation
- le secteur Ui2, partie du secteur U strict, à risque d'inondation faible
- le secteur Um, partie du secteur U strict, à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Ua, correspondant à certains terrains urbanisés de la commune, à vocation principale d'habitat, légèrement décentralisés ou sur les coteaux, et à ce titre, moins denses,
- le secteur Uai, partie du secteur Ua, à risque d'inondation
- le secteur Ub, correspondant à certains terrains urbanisés de la commune, à vocation principale d'habitat, principalement occupés par des immeubles collectifs, dont la hauteur est plus importante,
- le secteur Ubi, partie du secteur Ub, à risque d'inondation
- le secteur Ubm, partie du secteur Ub, à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Uc, correspondant aux terrains de l'Espace Gilbert Grenier

Article U 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les nouvelles installations engendrant des nuisances incompatibles avec leur environnement.
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R-443-7)
 - saisonniers (art. R-443-8.1)

Le stationnement des caravanes (art. 443-4)
- 1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception, dans le cadre de l'application de l'article 2, des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sport ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation et à l'aménagement de la zone.

- 1.4 Dans les secteurs Ui, Uai et Ubi, tout nouveau logement, tout agrandissement de plus de 20m² de surface SHOB et tout changement d'affectation.
- 1.5 Dans le secteur Ui2, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article U2.
- 1.6 Dans les secteurs Um, Uam et Ubm, la construction de nouveaux bâtiments (à l'exception de leur agrandissement de moins de 20m² de surface SHOB) et le changement d'affectation des bâtiments existants
- 1.7 Toutes décharges de déchets industriels
- 1.8 Dans les zones Ui, Ui2, Uai et Ubi, et sur tous les terrains situés à moins de 20m des rivières, les remblais ou tout ouvrage susceptibles de gêner le libre écoulement des eaux, ou de provoquer le détournement du lit du cours d'eau, sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques publics visant à lutter contre les inondations.
- 1.9 Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, etc.)

Article U 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

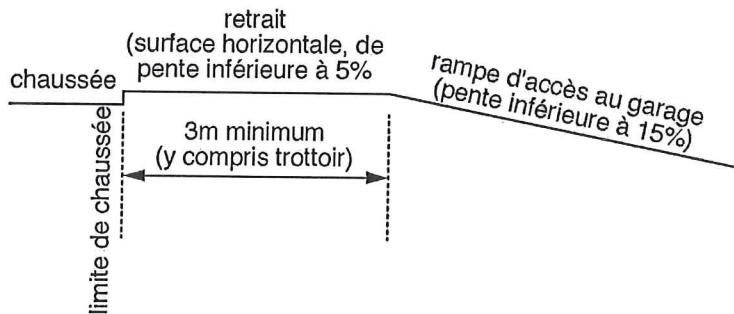
Peuvent être autorisés:

- 2.1 Sauf dans les secteurs Ui, Um, Uai, Ubi et Ubm, les constructions ou installations (y compris les installations classées ou non d'activités commerciales ou artisanales, y compris leur extension à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage), et à condition d'être compatibles (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.
- 2.2 Dans le secteur Ui2, le changement de destination des bâtiments existants vers le logement, sauf en rez-de-chaussée, et à condition de disposer :
 - soit d'un dégagement débouchant hors de la zone inondable,
 - soit d'un accès hors zone inondable pour les services de secours.
- 2.3 Dans le secteur Ui2, le changement de destination des bâtiments existants vers le logement en rez-de-chaussée, à condition de disposer d'un accès direct hors de la zone inondable,
- 2.4 Dans le secteur Ui2, à l'intérieur des bâtiments existants, la création de bureaux, de commerces, de locaux à destination artisanale ou de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris s'ils relèvent du régime des établissements recevant du public, à condition de ne créer aucune nuisance (bruit, odeur, etc.) pour le voisinage.
- 2.5 Sans application des articles U6, U7, U10, U12, U13 et U14, s'ils rendraient l'opération impossible, la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf en ce qui concerne les secteurs Ui, Ui2, Uai et Ubi les constructions détruites à la suite d'une inondation, et en ce qui concerne les

secteurs Um, et Ubm, les constructions détruites à la suite d'un mouvement de terrain), avec une surface de plancher au maximum équivalent.

Article U 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- 3.3 En cas de garage en sous sol, la rampe d'accès au garage, dont la pente ne devra pas être supérieure à 15%, observera un retrait (surface horizontale ou en pente inférieure à 5%) de 3m par rapport à la limite parcellaire (voir croquis ci-après).



- 3.4 Lorsque les terrains ne sont accessibles que par la route nationale n°27 ou la route départementale n°51, une entrée charretière est obligatoire (dans le cas où un autre accès est possible par une autre voie, l'accès par la route nationale ou la route départementale est interdit).

Article U 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable par canalisations enterrées est obligatoire, pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

En zone d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées au réseau collectif est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de

fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

Dans les zones proches de la rivière, une attention particulière devra être portée à l'étanchéité des réseaux, compte tenu de la proximité de la nappe phréatique, de manière à éviter tout risque de mélange.

Si le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire doit être installé.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Pour toute nouvelle construction, 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.

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

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques vicinaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha.

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

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

Article U 5 Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

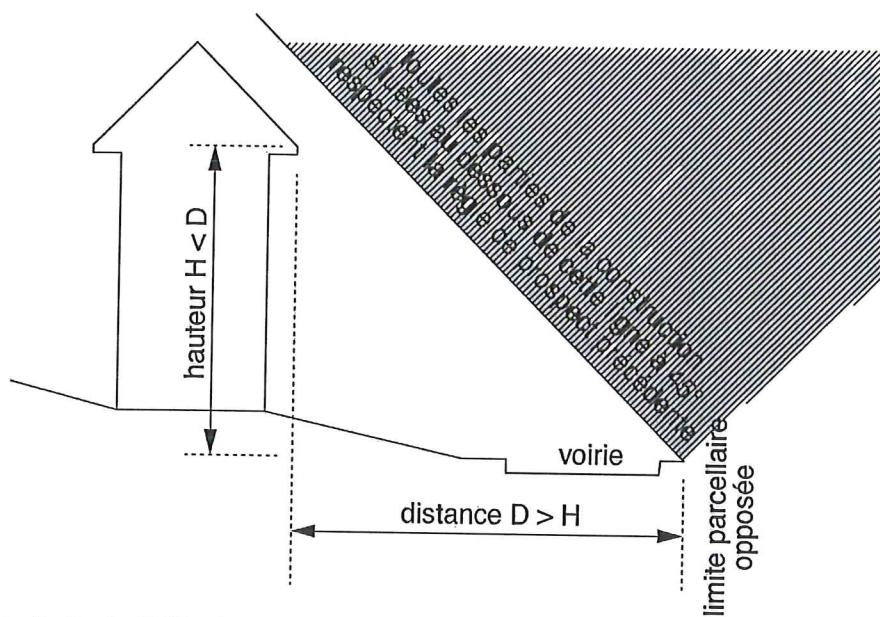
Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées n'existe pas à proximité ou dans le cas d'une impossibilité technique de raccordement, le

terrain, pour être constructible, doit offrir une surface minimale de 1200 m² par logement.

Article U 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées:

- 6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.
- 6.2 soit en retrait minimal de 5 m.
- 6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.2 précédent, la distance horizontale entre la construction et le côté opposé d'une voie publique ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur (voir croquis ci-après).

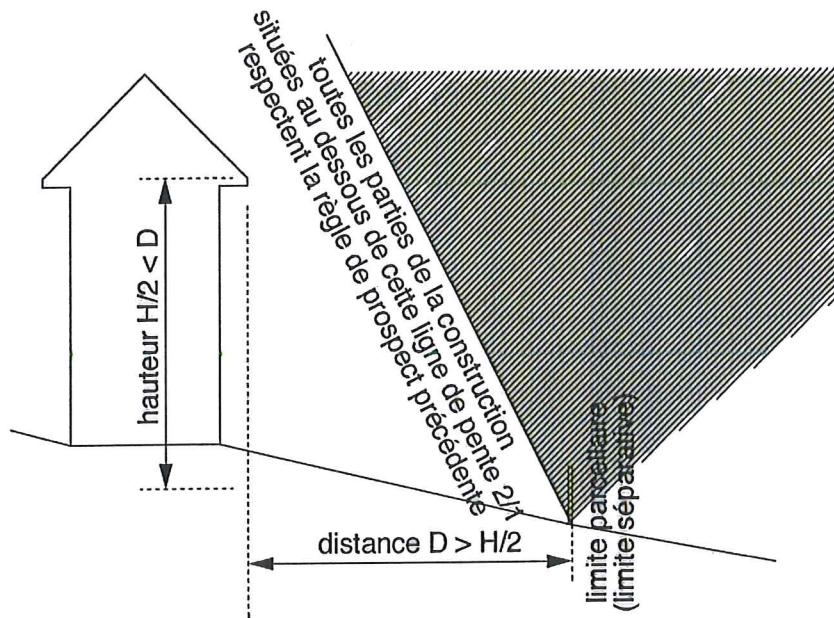


- 6.4 En limite du Cailly, les constructions seront édifiées à une distance minimale de 4m de la rive du Cailly. Cette bande de 4m devra être plantée ou enherbée.
- 6.5 En limite du secteur Uz, les constructions seront édifiées à une distance minimale de 30m de l'axe de la voie ferrée la plus proche.

Article U 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3,00m (voir croquis ci-après).



Article U 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription spéciale

Article U 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les surfaces couvertes) ne peut être supérieure à 60% de la surface du terrain.

Article U 10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Dans les secteurs autres que Ub et Ubm, la hauteur mesurée verticalement de tout élément d'une construction d'habitation offrant les performances énergétiques du label BBC 2005, ne devra pas, par rapport à la partie du terrain existant qu'il surplombe, excéder 15m.

Dans les secteurs autres que Ub et Ubm, la hauteur de toutes les autres constructions d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni deux étages droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble habitable.
- ni 15m.

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2 Dans les secteurs Ub et Ubm , la hauteur mesurée verticalement de tout élément d'une construction d'habitation offrant les performances énergétiques du label

BBC 2005, ne devra pas, par rapport à la partie du terrain existant qu'il surplombe, excéder 18m

Dans les secteurs Ub et Ubm, la hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni quatre étages droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble habitable.
- ni 18m

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

- 10.3 La hauteur ne pourra excéder 12m hors tout pour les autres constructions (sauf pour les équipements publics, dont la hauteur peut aller jusqu'à 25m)
- 10.4 La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

Article U 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Généralités

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

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

- 11.1.2 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Adaptation au sol

- 11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 1,0 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 Aspect

Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments environnants

11.4 Toitures

- 11.4.1 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise ou tuile, soit en matériau d'aspect équivalent. Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.2 Pour les constructions artisanales, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

11.5 Clôtures

- 11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- 11.5.2 Les clôtures en plaque de béton sont interdites (sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,5m).
- 11.5.3 Les clôtures végétales seront constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...).
- 11.5.4 Les clôtures réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'encaustique, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.
- 11.5.5 Dans les zones Ui, Ui2, Uai, Ubi et en bordure de rivière, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux

Article U 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat, deux places par unité de logement, sur le terrain privatif (y compris celles prévues dans un garage).
- 12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale d'une place par 50m² de SHON. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquels le nombre de places de stationnement sera uniquement adapté en fonction du projet.
- 12.3 Chaque garage fermé devra être dimensionné pour que puisse y être stationnés deux vélos pour chaque automobile qu'il peut contenir
- 12.4 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement automobile, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition

qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites-places. La surface à prendre en compte pour ces parcs de stationnement complémentaires est de 25m² par place, y compris les accès.

- 12.5 Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement calculé par application des articles 12.1 et 12.2 aux surfaces existantes avant travaux.

Article U 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces non bâties de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâties doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m² de surface hors œuvre nette.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Article U 14 Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Les COS applicables sont les suivants:

dans les secteurs U, Ui et Um:	0,8
dans les secteurs Ua, Uai, Uam et Uaim :	0,6
dans les secteurs Ub, Ubi, Ubm et Uc ;	1,1

Les constructions offrant les performances énergétiques du label BBC 2005 peuvent faire l'objet d'un dépassement de ces COS de 30% (à l'exception de celles qui sont situées dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du code de l'urbanisme, pour lesquelles ce dépassement ne peut excéder 20%).

En cas d'agrandissement de constructions existantes qui ne respectent pas ce label, ou en cas de constructions nouvelles sur un terrain où existent déjà des constructions ne respectant pas ce label, les dépassements autorisés ci-dessus sont affectés d'un ratio égal au rapport entre les surfaces SHON nouvelles et les surfaces SHON totales.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Uy, Uyi, Uym, Uz et Uzi

Les secteurs suivants, auxquelles les règles définies par le présent chapitre II s'appliquent, complètent les zones urbaines de la commune:

- le secteur Uy, partie des zones urbanisées à vocation principale d'activités économiques,
- le secteur Uyi, partie du secteur Uy, à risque d'inondation
- le secteur Uym, partie du secteur Uy, à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Uz, à vocation principale d'activités ferroviaires
- le secteur Uzi, partie du secteur Uz, à risque d'inondation

Article Uy 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les nouvelles constructions engendrant des nuisances incompatibles avec leur environnement

1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
- permanents (art. R-443-7)
- saisonniers (art. R-443-8.1)

Le stationnement des caravanes (art. 443-4)

1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception, dans le cadre de l'application de l'article 2, des aires de stationnement ouvertes au public, ainsi que des affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation et à l'aménagement de la zone.

1.4 Toutes décharges de déchets industriels

1.5 Dans les secteurs Uyi et Uzi, tout nouveau logement et toute construction dont le plancher du rez de chaussée serait à un niveau inférieur à celui des plus hautes eaux connues, les sous sols étant interdits.

1.6 Dans les zones Uyi et Uzi, et sur tous les terrains situés à moins de 20m des rivières, les remblais ou tout ouvrage susceptibles de gêner le libre écoulement des eaux, ou de provoquer le détournement du lit du cours d'eau, sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques publics visant à lutter contre les inondations.

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

1.8 La construction de tout bâtiment dans la zone Uym

Article Uy 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés:

- 2.1 Dans le secteur Uy, les constructions ou installations liées à l'activité artisanale, commerciale ou industrielle (y compris les installations classées), et à condition d'être compatibles (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes, et à condition de ne pas occasionner de gêne incompatible avec les activités voisines.
- 2.2 Les habitations dont la présence est nécessaire pour l'activité
- 2.3 Dans le secteur Uyi, l'extension des établissements existants
- 2.4 Dans le secteur Uz, les constructions ou installations liées au fonctionnement de l'activité ferroviaire
- 2.5 Sans application des articles Uy6, Uy7, Uy10, Uy12, Uy13 et Uy14, s'ils rendaient l'opération impossible, la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf en ce qui concerne les secteurs Uyi et Uzi les constructions détruites à la suite d'une inondation, et en ce qui concerne le secteur Uym, les constructions détruites à la suite d'un mouvement de terrain), avec une surface de plancher au maximum équivalent.

Article Uy 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Article Uy 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable, par canalisations enterrées, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales seront rejetées au réseau public après

pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité ou en cas d'impossibilité réglementaire ou technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire doit être installé.

Une attention particulière devra être portée à l'étanchéité des réseaux, compte tenu de la proximité de la nappe phréatique, de manière à éviter tout risque de mélange.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Pour toute nouvelle construction, 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.

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

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitements tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques vicinaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 L/s/ha.

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

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

Article Uy 5 Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

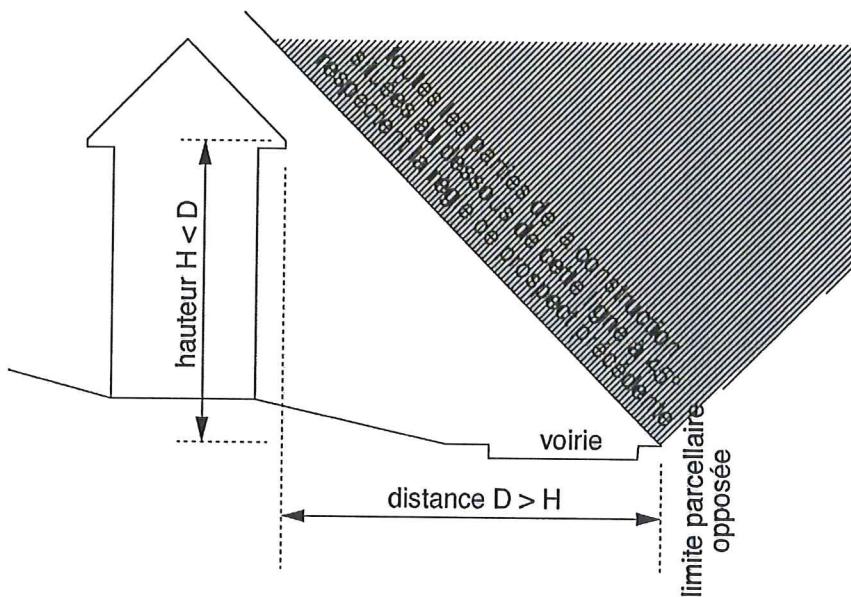
Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées n'existe pas à proximité ou dans le cas d'une impossibilité technique de raccordement, le

terrain, pour être constructible, doit offrir une surface minimale de 1200 m² par logement.

Article Uy 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées:

- 6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.
- 6.2 soit en retrait minimal de 10 m (à l'exception des petits bâtiments de moins de 20m² de surface hors œuvre brute, et des logements de moins de 80m² de surface hors œuvre brute, qui devront alors respecter toutefois un retrait minimal de 3m).
- 6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.2 précédent, la distance horizontale entre la construction et le côté opposé d'une voie publique ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur (voir croquis ci-après).

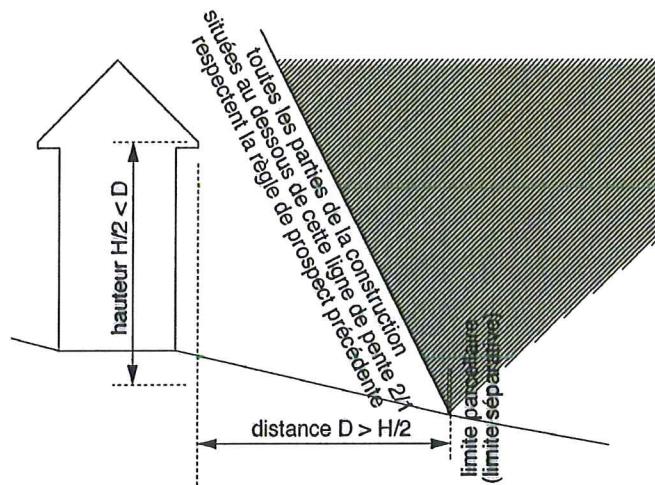


- 6.4 En limite du Cailly, les constructions seront édifiées à une distance minimale de 4m de la rive du Cailly. Cette bande de 4m devra être plantée ou enherbée.

Article Uy 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5,00m (voir croquis ci-après).



Article Uy 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription spéciale

Article Uy 9 Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

Article Uy 10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur de toute construction, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder 20m.
- 10.2 La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

Article Uy 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Généralités

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

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les

travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

- 11.1.2 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Aspect

Tant sur les constructions que sur les clôtures, les façades doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments environnants

11.3 Toitures

Les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

11.4 Clôtures

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

- 11.4.2 Les clôtures en plaque de béton sont interdites (sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,5m).

- 11.4.3 Les clôtures végétales seront constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...).

- 11.4.4 En bordure de rivière, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux

Article Uy 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le nombre de places de stationnement automobile sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m² de SHON. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquels le nombre de places de stationnement sera uniquement adapté en fonction du projet.

- 12.2 Le stationnement des vélos est également à prévoir, à raison, au minimum, d'une place « vélo » pour deux places « automobile ».

- 12.3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement automobile, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites-places.

La surface à prendre en compte pour les parcs de stationnement est de 25m² par place, y compris les accès.

Article Uy 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m² de surface hors œuvre nette.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Article Uy 14 Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Le COS applicable est le suivant: 0,8

Les constructions offrant les performances énergétiques du label BBC 2005 peuvent faire l'objet d'un dépassement de ce COS de 30% (à l'exception de celles qui sont situées dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du code de l'urbanisme, pour lesquelles ce dépassement ne peut excéder 20%).

En cas d'agrandissement de constructions existantes qui ne respectent pas ce label, ou en cas de constructions nouvelles sur un terrain où existent déjà des constructions ne respectant pas ce label, le dépassement autorisé ci-dessus est affecté d'un ratio égal au rapport entre les surfaces SHON nouvelles et les surfaces SHON totales.

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Les zones à urbaniser (zones AU), comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, et sont au nombre de deux:

- le secteur AUa, à vocation principale d'habitat, situé aux Hauts Prés
- le secteur AUb, à vocation principale d'habitat, situé aux Hauts Vergers

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans chacun de ces secteurs, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

Article AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R-443-7)
 - saisonniers (art. R-443-8.1)
- Le stationnement des caravanes (art. 443-4)
- 1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sport ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation de la zone.

Article AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

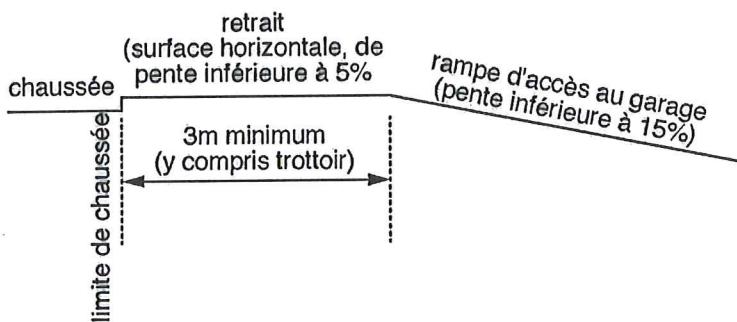
Peuvent être autorisés:

- 2.1 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2 Les constructions à usage principal d'habitat, (ou à usage commercial ou de service) et les équipements publics prévus dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur.

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour (rayon de giration : 8m minimum)
- 3.3 . En cas de garage en sous sol, la rampe d'accès au garage, dont la pente ne devra pas être supérieure à 15%, observera un retrait (surface horizontale ou en pente inférieure à 5%) de 3m par rapport à la limite parcellaire (voir croquis ci-après).



- 3.4 L'accès piéton aux constructions se fera par l'intermédiaire de trottoirs situés de chaque côté des chaussées, dont l'un aura une largeur minimale de 1,5m.

Article AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable par canalisations enterrées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur AUC, une attention particulière devra être portée à l'étanchéité des réseaux, compte tenu de la proximité de la nappe phréatique, de manière à éviter tout risque de mélange.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Pour toute nouvelle construction, 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.

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

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Tout projet d'urbanisme devra prévoir une gestion des eaux pluviales par un dispositif adapté (infiltration ou stockage) conforme aux préconisations de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques vicenaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2 l/s/ha.

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

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

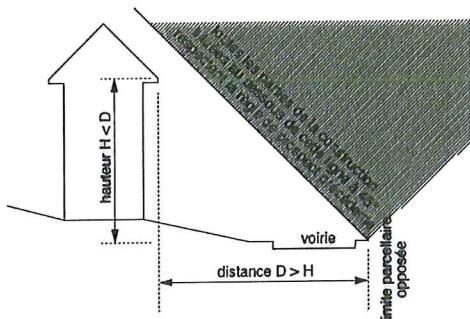
Sans objet

Article AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées:

- 6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier si le plan d'ensemble crée un alignement visuel.
- 6.2 soit en retrait minimal de 5 m

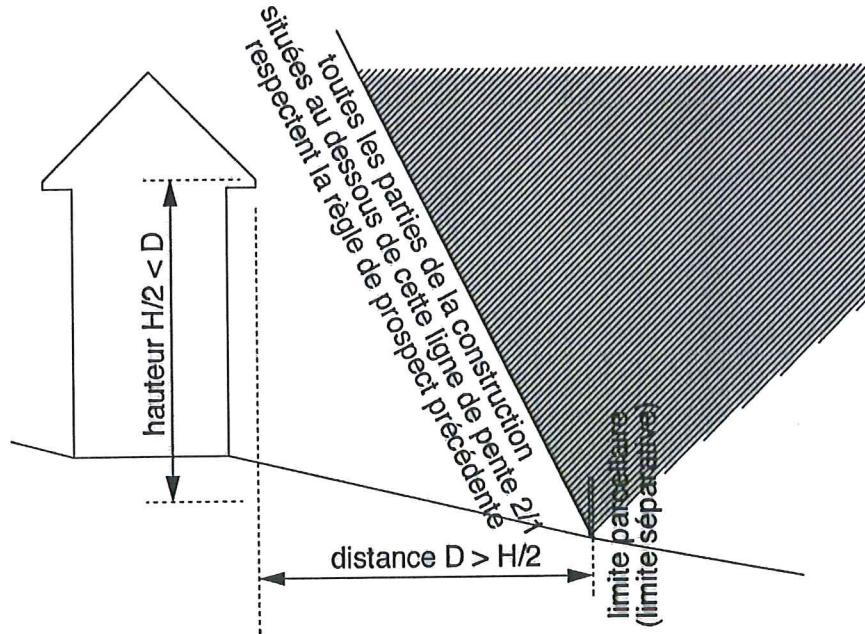
- 6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.2 précédent, la distance horizontale entre la construction et le côté opposé d'une voie publique ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur (voir croquis ci-après).



Article AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3,00m (voir croquis ci-après).



Article AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription spéciale

Article AU 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les surfaces couvertes) ne peut être supérieure à 60% de la surface du terrain.

Article AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur mesurée verticalement de tout élément de toute construction offrant les performances énergétiques du label BBC 2005, ne devra pas, en tout point du terrain existant qu'il surplombe, excéder 12m.

La hauteur de toute construction ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni deux étages droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble habitable.
- ni 12m.

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

Article AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Généralités

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

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.1.2 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Adaptation au sol

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

11.2.2 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 1,0 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 Aspect

Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments environnants

11.4 Toitures

- 11.4.1 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise ou tuile, soit en matériau d'aspect équivalent. Des matériaux différents (zinc, inox,...) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.2 Pour les constructions artisanales, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

11.5 Clôtures

- 11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- 11.5.2 Les clôtures en plaque de béton sont interdites (sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,5m).
- 11.5.3 Les clôtures végétales seront constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...).
- 11.5.4 Les clôtures réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.
- 11.5.5 En bordure de rivière, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux

Article AU 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif (y compris celles prévues dans un garage).
- 12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale d'une place par 50m² de SHON. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquels le nombre de places de stationnement sera uniquement adapté en fonction du projet.
- 12.3 Chaque garage fermé devra être dimensionné pour que puisse y être stationnés deux vélos pour chaque automobile qu'il peut contenir
- 12.4 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement automobile,

le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites-places.

La surface à prendre en compte pour les parcs de stationnement est de 25m² par place, y compris les accès.

Article AU 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces non bâties de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâties doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m² de surface hors œuvre nette.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 13.5 Les espaces classés boisés (EBC) figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article AU 14 Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Le COS applicable dans la zone AU est de 0,6.

Les constructions offrant les performances énergétiques du label BBC 2005 peuvent faire l'objet d'un dépassement de ce COS de 30% (à l'exception de celles qui sont situées dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du code de l'urbanisme, pour lesquelles ce dépassement ne peut excéder 20%).

En cas d'agrandissement de constructions existantes qui ne respectent pas ce label, ou en cas de constructions nouvelles sur un terrain où existent déjà des constructions ne respectant pas ce label, 1 dépassement autorisé ci-dessus est affecté d'un ratio égal au rapport entre les surfaces SHON nouvelles et les surfaces SHON totales.

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières (zones N) comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles intègrent cinq secteurs:

- le secteur N strict, correspondant essentiellement aux terrains boisés et à quelques prairies naturelles
- le secteur Na, correspondant aux constructions isolées
- le secteur Ni, pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés ou d'une inondation
- le secteur Nm, où le risque afférent à la présence d'une cavité souterraine impose un règlement particulier, qui notamment interdit toute construction ou installation.
- le secteur Nim, pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés ou d'une inondation, et où le risque afférent à la présence d'une cavité souterraine impose un règlement particulier, qui notamment interdit toute construction ou installation

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article N 2.
- 1.2 Dans les zones Ni et Nim, et sur tous les terrains situés à moins de 20m des rivières, toute construction, les remblais ou tout ouvrage susceptibles de gêner le libre écoulement des eaux, ou de provoquer le détournement du lit du cours d'eau, sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques publics visant à lutter contre les inondations.
- 1.3 Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, etc.)

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

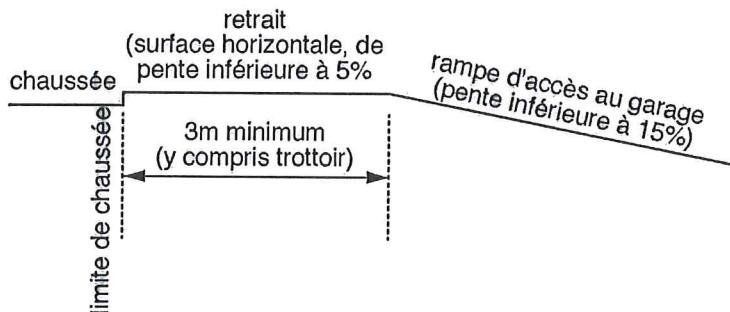
Peuvent être autorisés:

- 2.1 Dans le secteur N strict, les constructions nécessaires à la gestion du domaine forestier, sauf dans les espaces boisés classés.

- 2.2 Dans le secteur Na, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, sans changement de destination, y compris la construction d'annexes jointives ou non jointives.
- 2.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.4 Sans application des articles N3, N6, N7, N10, N12, N13 et 14, s'ils rendaient l'opération impossible, la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf en ce qui concerne les secteurs Ni et Nim les constructions détruites à la suite d'une inondation, et en ce qui concerne les secteurs Nm et Nim, les constructions détruites à la suite d'un mouvement de terrain), avec une surface de plancher au maximum équivalent.

Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- 3.3 . En cas de garage en sous sol, la rampe d'accès au garage, dont la pente ne devra pas être supérieure à 15%, observera un retrait (surface horizontale ou en pente inférieure à 5%) de 3m par rapport à la limite parcellaire (voir croquis ci-après).



Article N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable par des canalisations enterrées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

Si le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire doit être installé.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Pour toute nouvelle construction, 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.

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

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques vicinaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 L/s/ha.

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

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

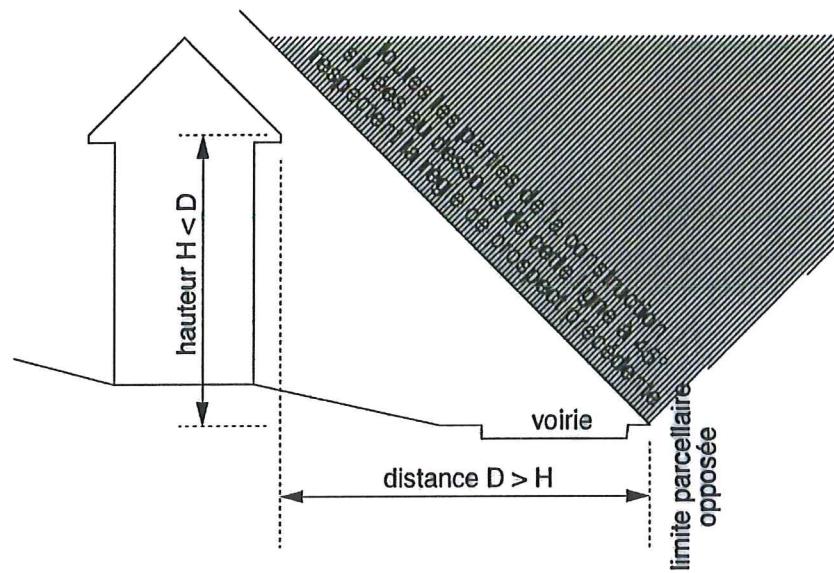
Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées n'existe pas à proximité ou dans le cas d'une impossibilité technique de raccordement, le terrain, pour être constructible, doit offrir une surface minimale de 1200 m² par logement.

Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées:

- 6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.
- 6.2 soit en retrait minimal de 5m.

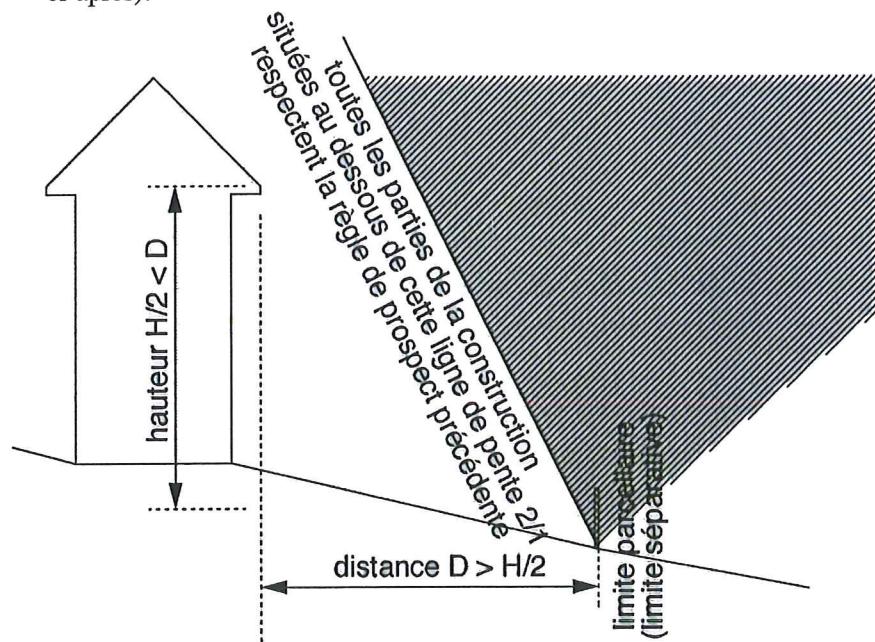
- 6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.2 précédent, la distance horizontale entre la construction et le côté opposé d'une voie publique ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur (voir croquis ci-après).



Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction peut être implantée:

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3,00m (voir croquis ci-après).



Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription spéciale

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les surfaces couvertes) ne peut être supérieure à 20% de la surface du terrain.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus comble
- soit 10m

La hauteur est mesurée à partir du sol existant, jusqu'au sommet de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Généralités

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

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.1.2 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Adaptation au sol

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

11.2.2 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 1,0 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 Aspect

Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments environnants

11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise ou tuile, soit en matériau d'aspect équivalent. Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.2 Pour les constructions artisanales, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

11.5 Clôtures

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

11.5.2 Les clôtures en plaque de béton sont interdites (sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,5m).

11.5.3 Les clôtures végétales seront constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...).

11.5.4 Les clôtures réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.

11.5.5 En bordure de rivière, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux

Article N 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques

Article N 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.
- 13.3 Les espaces classés boisés (EBC) figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone N.

Lexique

Activité artisanale	activité nécessitant l’inscription à la Chambre de commerce et d’industrie et employant moins de 10 personnes (hors activité commerciale)
Activité commerciale	activité nécessitant l’inscription à la chambre de commerce et d’industrie et intégrant l’accueil du public
Activité industrielle	activité nécessitant l’inscription à la chambre de commerce et d’industrie et employant plus de 10 personnes
Affouillement	creusement du sol ayant pour conséquence la diminution du niveau du terrain par rapport au niveau initial
Alignement opposé	limite parcellaire située de l’autre côté de la voirie
Aspect extérieur	tout ce qui est vu depuis l’extérieur de la construction, de tous les côtés, sans considérer la présence d’obstacles extérieurs (murs, arbres, terrains, autres constructions, etc.)
Bâtiment	toute forme de construction couverte
Coefficient d’occupation du sol C.O.S.	rapport entre la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) des bâtiments existants et à construire et la surface du terrain (ou la surface d’une unité foncière)
Construction existante de qualité	Dans le cadre du présent règlement, on appelle construction existante de qualité toutes les constructions réalisées en maçonnerie de brique, de pierre ou/et de silex, et couvertes en ardoise ou en tuile.
Distance par rapport aux limites séparatives	distance horizontale en tout point de la construction par rapport à la limite de la parcelle
Eaux pluviales	eaux résultant de la pluie, et recueillies sur toutes les surfaces (attention, si ces eaux sont polluées par les surfaces qui les reçoivent, ces eaux deviennent des eaux résiduaires nécessitant un traitement avant d’être considérées comme pluviales)
Eaux usées	eaux résiduaires résultant de l’activité humaine (habitat, industrie, commerce, artisanat, etc)
Exhaussement	remblai ayant pour conséquence l’augmentation du niveau du terrain par rapport au niveau initial

Extension mesurée	la construction, en continuité avec une construction existante, d'une surface hors œuvre nette (SHON) de moins de 20m2 (sauf indication d'une surface supérieure)
Haies vives ou végétales	Alignement de végétaux formant clôture. La haie peut être implantée sur la limite séparative ou en retrait. Si elle est en retrait, le code rural impose une distance de 0,5m pour les haies d'une hauteur inférieure à 2,5m.
Hauteur d'une construction	la plus grande différence de hauteur entre n'importe quel point de la construction et sa projection verticale sur le terrain existant avant les travaux.
Infrastructures existantes	tous les réseaux et toutes les voiries existantes
Lignes électriques (lignes aériennes, enterrées et branchement aéro-souterrain)	les lignes électriques peuvent être aériennes, c'est à dire supportées par des poteaux, enterrées, c'est à dire placées dans des tranchées. Le branchement est aéro-souterrain quand les lignes privées sont enterrées, que les lignes publiques sont aériennes, et que le branchement est disposé de manière à ce que le dispositif puisse être modifié simplement quand la ligne publique devient enterrée.
Modénature	l'ensemble des reliefs découpant une façade
Plan Local d'Urbanisme – PLU	outil principal de définition et de mise en œuvre, à l'échelle communale, des politiques urbaines, le PLU a été créé par la loi SRU « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 27 mars 2001. Il présente un diagnostic de la commune, un état initial de l'environnement, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune. Au travers de documents graphiques, d'orientations d'aménagement et d'un règlement, il précise le droit des sols notamment attaché aux conditions d'octroi des permis de construire.
Plan d'Occupation des Sols (POS)	document précisant, au travers de documents graphiques et d'un règlement, le droit des sols sur le territoire d'une commune. La révision d'un POS impose son remplacement par un PLU, élaboré selon le nouveau code de l'urbanisme postérieur à la loi SRU.
RAL (palette de couleur)	palette de couleur universellement reconnue
Rampe de garage	surface reliant le garage et la voirie extérieure, dès lors que la pente est supérieure à 5%
Réglementation en vigueur	l'ensemble des législations et règlements se rapportant à l'urbanisme et à la construction, d'une part, aux activités envisagées, d'autre part

**Schéma de Cohérence territoriale
(SCOT)**

document créé par la loi SRU « Solidarité et renouvellement Urbains » du 27 mars 2001, le SCOT fixe en termes d'objectifs, à l'échelle d'un territoire cohérent et assez vaste, les orientations fondamentales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés. Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale.

Surface horizontale	surface dont la pente maximale en tout point est inférieure à 5%
Surface Hors Œuvre Nette (SHON)	la surface œuvre nette est la somme des surfaces de chaque plancher de la construction, calculée en intégrant tous les murs, et dont on déduit certaines petites surfaces décrites par le code de l'urbanisme (surfaces des locaux dont la hauteur est inférieure à 1,80m, chaufferie, locaux ouverts du rez-de-chaussée, ne pouvant pas être clos par une porte ou une fenêtre, etc.)
Surface Hors Œuvre Brute (SHOB)	la surface hors œuvre brute est la somme des surfaces de chaque plancher de la construction, calculée en intégrant tous les murs
Toitures-terrasses	toutes les toitures dont la pente est inférieure à 5%
Tuiles	élément de couverture moulé en terre cuite, en verre ou en béton
Unité foncière	ensemble des terrains contigus appartenant à un même propriétaire
Zone équipée ou non	ensemble de terrain concerné par une zone ou un secteur, comportant des réseaux et des voiries, ou n'en comportant pas