



## Plan Local d'Urbanisme

### HARFLEUR 1<sup>ÈRE</sup> RÉVISION DU P.O.S. EN P.L.U. ENQUÊTE PUBLIQUE

### RÈGLEMENT D'URBANISME



Octobre 2016 - Étude 1485

## Pièce n°5

1<sup>ÈRE</sup> RÉVISION DU P.O.S. EN P.L.U.  
Prescrite le : 28 juin 2010  
Arrêtée le : 27 juin 2016

Vu, pour être annexé à  
mon arrêté d'enquête publique  
du .....

Le Maire,





## SOMMAIRE DU RÈGLEMENT DU PLU

Nouvelle architecture du règlement en 14 articles pour chaque zone.....	6
Partie 1 : Dispositions générales .....	7
Partie 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones .....	11
Partie 3 : Règlement de chaque zone.....	12
Zone UA : Zone urbaine centrale.....	14
Zone UB : Extension du centre-ville.....	24
Zone UC : Zone urbaine de logements collectifs.....	32
Zone UD : Zone urbaine pavillonnaire.....	40
Zone UE : Zone urbaine d'Équipements publics.....	50
Zone UH : Zone d'Équipements hospitaliers .....	58
Zone UZ : Zone d'activités diverses .....	66
Zone N : Zone naturelle .....	76
Zone 1AU .....	83
Zone 1AUe .....	91
Zone 1AUZac.....	99
Zone 2AU : Zone de développement futur.....	107



# NOUVELLE ARCHITECTURE DU RÈGLEMENT EN 14 ARTICLES POUR CHAQUE ZONE

---

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ANCIENS ARTICLES 1 ET 2)

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits
2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES (ANCIENS ARTICLES 6-7-8-9-10-11-12-13-15)

### Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur
4. Performances énergétiques et environnementales des constructions
5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

### Caractéristiques urbaines

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives
  - 6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :
  - 6.2 Par rapport aux limites séparatives (deux catégories : les limites latérales et la limite de fond de parcelle) :
  - 6.3 Les unes par rapport aux autres
7. Emprise au sol
8. Hauteur des constructions
9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain
10. Stationnement

### Caractéristiques écologiques

11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques
12. Espaces verts et plantations

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE (ANCIENS ARTICLES 3-4)

13. Accès et voirie
14. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)

## PARTIE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Harfleur.

### ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui sont et demeurent applicables au territoire communal : L.424-1, L.102-13, L424-1, L.421-4, R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14, R.111-14-2, R.111-26, R.111-27.
2. Les articles L.102-13, L424-1 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme, introduits par la loi n°76-1285 du 31 Décembre 1976, concernant les « constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, ou qui peuvent être refusées pour des travaux ou des constructions à réaliser sur des terrains devant être compris dans des opérations déclarées d'utilité publique... » restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.
3. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :
  - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières (ces servitudes font l'objet d'une annexe conformément aux prescriptions des articles R.126-1 à R.126-3 du Code de l'Urbanisme),
  - les établissements classés (loi n°76-663 du 19 juillet 1976 et textes d'applications subséquents),
  - la loi n°86-2 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral,
  - la loi n°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes,
  - les espaces boisés classés au PLU,
  - les plans d'alignement.

### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

Les zones urbaines (indicatif U)

Les zones à urbaniser (indicatif AU)

Les zones naturelles (indicatif N)

1.1 **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des Titre 2 et 3 sont repérées au plan par les indices suivants : UA, UB, UC, UD, UH et UZ.

1.2 **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont repérées aux plans par les indices AU.

1.3 **Les zones naturelles** ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres sont repérées au plan par les indices N.

2. Ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques conformément à la légende :

- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1-8°, L.123-17, R.151-9, R.151-34, R.151-38, R.151-48, R.151-50, R.151-41 et R.151-43 du Code de l'Urbanisme ;

- **les espaces boisés et alignements d'arbres classés**, soumis aux dispositions des articles L.113-1, L.113-2 et R.421-23, R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme ;

- **les périmètres de précaution** :

- définis autour des indices présumés de cavités souterraines,
- correspondant aux secteurs soumis à des risques d'inondation liés aux débordements de cours d'eau ou aux ruissellements d'eaux pluviales.

- **Bâtiment remarquable** : il est soumis au permis de démolir.

## ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsque, par son gabarit ou par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, peuvent être admis les travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- qui sont nécessaires pour tenir compte de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.



## ARTICLE 5 : DEFINITIONS (LEXIQUE)

**Alignement** : correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées. L'alignement ne doit pas être confondu avec « l'alignement de fait des constructions » qui correspond à la ligne des façades dessinée par les constructions le long d'une voie.

**Annexes** : sont considérés comme annexes, les constructions dissociées de la construction principale constituant des dépendances, implantés sur la même unité foncière que la construction principale, tels que réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines...et ne visant pas de création de logements supplémentaires.

**Emprise au sol** : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ainsi que les balcons. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Extension** : construction accolée à la construction principale.

**Extension mesurée** : extension limitée à 25% de la surface de plancher et de l'emprise au sol.

**Habitations légères de loisirs** : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. (R111-37 du code de l'urbanisme)

**Limite de la voie** :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou de la limite définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

**Limite séparative** : ligne qui sépare deux parcelles privées contiguës.

**Unité foncière** : ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

## ARTICLE 7 : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Liste des emplacements réservés définis par l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme : « Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ».

NUMÉRO AU PLAN	VOCATION	SURFACE APPROXIMATIVE	BÉNÉFICIAIRE
1	Espace public, protection des fortifications d'Harfleur	1 680 m <sup>2</sup>	Commune d'Harfleur
2	Équipements sportifs et de loisirs	3 000 m <sup>2</sup>	Commune d'Harfleur

## PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

### LE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

		Typologie des zones						
		UA	UB et 1AUb	UC	UD	UE et 1AUe	UH	UZ et 1AUzac
Destinations	Habitation	1	1					
	Habitation créée par changement de destination (> à 4 logements au total) et Augmentation du nombre de logements dans une même construction (> à 4 logements au total)	0	0	2	2	0	0	0
	Commerce et artisanat : surface de plancher > 200m <sup>2</sup>	1 pour 25m <sup>2</sup>	1 pour 25 m <sup>2</sup>	1 pour 25m <sup>2</sup>	1 pour 25m <sup>2</sup>	0	0	1 pour 25m <sup>2</sup>
	hébergement hotelier (par chambre)	1 + 1 pour 10m <sup>2</sup> de restaurant	1 + 1 pour 10m <sup>2</sup> de restaurant	1 + 1 pour 10m <sup>2</sup> de restaurant	1 + 1 pour 10m <sup>2</sup> de restaurant	1 + 1 pour 10m <sup>2</sup> de restaurant	0	1
	Bureau	1 pour 30m <sup>2</sup>	1 pour 30 m <sup>2</sup>	1 pour 30 m <sup>2</sup>	1 pour 30 m <sup>2</sup>	0	0	1 pour 60m <sup>2</sup>
	Entrepôt	0	0	0	0	0	0	0
	industrie	0	0	0	0	0	0	1 pour 80m <sup>2</sup> ou 1 pour 2 emplois
	équipements hospitaliers	0	0	0	0	0	50 pour 100 lits	0
	équipements publics, de sport ou de loisirs	0	0	0	0	pour enseignement, 2 places par classes (autre à suivre)	0	0

- La place d'une taille de stationnement est de 12m<sup>2</sup>. Pour chacune sera prévu un accès suffisant pour manœuvrer.
- Places implicitement acquises : le nombre de places de la destination précédente sera prise en compte, qu'elles aient été réalisées ou non.

### LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

En UA, UB, UC, UD et UZ pour toute construction à destination de commerces (>300m<sup>2</sup> de surface plancher), de bureaux (>100m<sup>2</sup> de surface plancher), d'entrepôt, d'industrie, d'équipement ou d'habitation, d'hébergement hôtelier comprenant plus de 5 logements ou 5 chambres, une aire couverte ou un local doit être aménagé pour le stationnement des deux roues et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être dimensionnés au regard des besoins, couverts, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils seront situés à proximité immédiate des accès.

PARTIE 3 : RÈGLEMENT DE CHAQUE ZONE \_\_\_\_\_



## ZONE UA : ZONE URBAINE CENTRALE

---

**La zone UA correspond au secteur 1 de l'AVAP.**

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **UA 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits**

1. Les constructions ou installations à usage d'activité industrielle.
2. Les installations et travaux divers, objet de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf ceux visés à l'article UA2.
3.
  - L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
  - le stationnement des caravanes et de mobil-homes,
  - l'installation d'habitations légères de loisirs.
4. Tous travaux aboutissant à la couverture des plans d'eau existants (Lézarde).

### **UA 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont autorisées :

1. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
2. Pour des impossibilités techniques, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, sauf articles 6-1 et 6-2 :
  - l'extension mesurée des bâtiments existants,
  - les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et de la zone (bassins de rétention, transformateurs électriques, etc...).

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

### Caractéristiques architecturales des constructions

#### **UA 3 Aspect extérieur**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP.

#### **UA 4 Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sont recommandés :

- L'orientation Nord-Sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur.
- L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants.
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures.
- L'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)...)
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

Traitement des eaux pluviales :

- Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur,
- L'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle. En cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

#### **UA 5 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP.



## Caractéristiques urbaines

### **UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives**

#### **UA 6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :**

1. Toute construction ou installation doit être implantée à l'alignement des voies existantes ou à créer.
2. Toutefois, lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être implantées qu'à l'alignement de l'une seule de ces voies, à l'exception des constructions situées à l'angle de deux voies qui devront être implantées sur les deux alignements.
3. Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 sont possibles exceptionnellement :
  - lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale certaine qui serait en retrait,
  - lorsque ce projet intéresse une parcelle, un ensemble de parcelles, un îlot ou un ensemble d'îlots, d'au moins 3 000 m<sup>2</sup> et présentant plus de 30 mètres de front à rue, sous réserve du respect de la trame qui caractérise le centre ancien d'Harfleur.
4. Implantation par rapport aux voies classées à grande circulation : à l'exception de l'extension des bâtiments existants, toute construction doit être implantée par rapport à l'axe de la voie, à une distance au moins égale à 75 mètres.
5. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les annexes.

#### **UA 6.2 Par rapport aux limites séparatives :**

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement de fait des constructions.  
Toutefois, lorsque l'unité foncière présente une façade sur rue dont le linéaire est supérieur à 16 mètres, les constructions peuvent être édifiées en façade de la voie, accolées à l'une seulement des limites séparatives latérales.

2. Au-delà de 15 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être édifiées en limite séparative que :
  - lorsqu'il existe déjà, en limite séparative, une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser, permettant l'adossement,
  - ou lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 3 m en limite séparative. Toute construction d'une hauteur supérieure à 3 m devra observer une distance d'implantation au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.
3. Dispositions particulières aux opérations groupées : dans le cas d'opérations groupées, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.
4. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les annexes.

#### **UA 6.3 Les unes par rapport aux autres :**

1. L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation et de travail ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.
2. Les constructions peuvent être, soit jointives, soit séparées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble le plus haut, et jamais inférieure à 4 m.
3. Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 2 sont possibles :
  - lorsque le projet de construction intéresse une parcelle, un ensemble de parcelles, un îlot ou un ensemble d'îlots, d'au moins 3 000 m<sup>2</sup>, sous réserve du respect de la trame qui caractérise le centre ancien d'Harfleur.
  - lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus.
    - Les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;
  - lorsqu'il s'agit d'annexes tels que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur au faîtage au plus égale à 3,5 mètres ;
  - lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

## **UA 7 Emprise au sol**

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :
  - pour une parcelle d'une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : 100 % de la surface,
  - pour une parcelle d'une superficie comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup> : 100 % de la surface pour les 100 premiers m<sup>2</sup>, 80 % pour les 100 m<sup>2</sup> suivants,
  - pour une parcelle d'une superficie comprise entre 200 et 400 m<sup>2</sup> : 100 % de la surface pour les 100 premiers m<sup>2</sup>, 80 % de la surface comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup>, 70 % de la surface comprise entre 200 et 400 m<sup>2</sup>,
  - pour une parcelle d'une superficie comprise entre 400 et 1 000 m<sup>2</sup> : 100 % de la surface pour les 100 premiers m<sup>2</sup>, 80 % de la surface comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup>, 70 % de la surface comprise entre 200 et 400 m<sup>2</sup>, 60 % de la surface pour les surfaces supérieures à 1000m<sup>2</sup>,
  - pour une parcelle d'une superficie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> : 60 % de la surface totale.
  
2. L'emprise au sol des bâtiments à usage d'entrepôts ne peut être supérieure à 70 % de la surface des terrains.
  
3. N'entrent pas dans le calcul des emprises au sol définies aux alinéas 1 et 2 ci-dessus :
  - les parcs de stationnement couverts ainsi que les constructions à rez-de-chaussée autre qu'à usage d'habitation, dont la couverture est aménagée et accessible au piéton,
  - les parties sous immeubles ouvertes au public de façon permanente (passages piétons, etc...).

## **UA 8 Hauteur des constructions**

1. Hauteur maximale : la hauteur de toute construction ne doit pas excéder trois étages droits sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 12 mètres à l'égout de toiture ou de la partie haute de l'acrotère, ni deux fois la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis par le plan d'alignement ou de fait.
  
2. Hauteur minimale : les dispositions concernant les hauteurs minimales ne s'appliquent qu'aux façades sur rue à l'alignement des voies. La hauteur à l'égout ne peut être inférieure à celle du plus bas des deux immeubles voisins présentant leurs façades sur le même côté de la voie.

3. Un dépassement de 1 mètre est autorisé, lorsque la hauteur, telle qu'elle est déterminée au présent article, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou obtenir une continuité des lignes d'égout des toits en façades avec les constructions existantes sur les terrains voisins, ou pour tenir compte éventuellement des pointes de pignon.
4. Dans le cas de la réalisation d'une opération d'insertion sur une parcelle offrant un linéaire de façade sur le domaine public supérieur à 16 mètres, les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de bureaux doivent avoir une hauteur variable suivant une trame verticale (élément de façade) de 8 à 10 mètres maximum de largeur. Cette hauteur variable par trame doit être comprise entre la plus petite et la plus grande hauteur des deux immeubles voisins présentant leurs façades sur le même côté de la voie.
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux antennes relais.

#### **UA 9 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP.

#### **UA 10 Stationnement**

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones.

### **Caractéristiques écologiques**

#### **UA 11 Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

Le long des berges de la Lézarde, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de la berge.

#### **UA 12 Espaces verts et plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ou installation, doivent être plantées ou recevoir un traitement paysager du type végétal ou minéral, avec des essences locales.
2. Dans le cas d'une opération portant sur un îlot ou sur une parcelle de plus de 3 000 m<sup>2</sup> et à partir de 15 logements, 10 m<sup>2</sup> de jeux et de détente collectifs et/ou potager collectif devront être créés par logement.

3. Le pourtour des parkings et les espaces non occupés par les aires de stationnement devront être plantés d'arbres ou d'arbustes afin d'améliorer l'aspect des parkings et d'en réduire les nuisances.
4. Dans une bande de 75 m par rapport à l'axe des voies à grande circulation, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis ces voies.

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

### UA 13 Accès et voirie

#### Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...
3. Tout ensemble immobilier, bâti ou non, ayant l'un de ses côtés donnant sur une voie principale et ayant possibilité d'accès à une voie secondaire, devra se raccorder sur cette voie secondaire.
4. Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès par voie qui la borde.  
Cette règle ne s'applique pas pour les parkings.  
Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur une voie publique supérieure à 30 mètres, la création d'un deuxième accès est autorisée.
5. Les accès automobiles des constructions et unités foncières, à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.

#### Voirie :

1. Les voies en impasse nouvellement créées devront être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
2. La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

#### **UA 14 Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)**

1. Eau : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable.
2. Assainissement : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
3. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers, d'éclairage public, doivent être raccordées par souterrains.
4. Les lignes de distribution d'électricité et de télécommunication doivent être raccordées, soit par souterrains, soit en effacé sous combles.



## ZONE UB : EXTENSION DU CENTRE-VILLE

**La zone UB est concernée par les secteurs 2a et 2b de l'AVAP**



## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **UB 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits**

1. Les constructions ou installations à usage d'activité industrielle.
2. Les installations et travaux divers, objet de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf ceux visés à l'article UB2.
3.
  - L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
  - le stationnement des caravanes et de mobil-homes,
  - l'installation d'habitations légères de loisirs (HLL)

### **UB 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont autorisées :

1. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
2. Pour des impossibilités techniques, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible sauf les articles 6-1 et 6-2 :
  - l'extension mesurée des bâtiments existants,
  - les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et de la zone (bassins de rétention, transformateurs électriques, etc...).

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

### Caractéristiques architecturales des constructions

#### **UB 3 Aspect extérieur**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP.

#### **UB 4 Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sont recommandés :

- L'orientation Nord-Sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur.
- L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants.
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures.
- L'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)...).
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie
- Traitement des eaux pluviales :
  - Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur,
  - L'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle. En cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

#### **UB 5 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP.

## Caractéristiques urbaines

### **UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives**

#### **UB 6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :**

1. Toute construction ou installation doit être implantée obligatoirement à l'alignement ou à défaut, l'alignement de fait des constructions.
2. Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale certaine qui serait en retrait.
3. Des implantations autres que celles prévues aux alinéas 1 et 2 sont possibles lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ou un ensemble de parcelles ayant au moins 1 500 m<sup>2</sup> et 30 mètres de façade sur rue, un îlot ou un ensemble d'îlots, sous réserve du respect de la trame qui caractérise le centre ancien d'Harfleur.
4. Implantation par rapport aux voies classées à grande circulation : à l'exception de l'extension des bâtiments existants, toute construction doit être implantée par rapport à l'axe de la voie, à une distance au moins égale à 75 mètres.
5. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les annexes.

#### **UB 6.2 Par rapport aux limites séparatives :**

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement de fait des constructions. Toutefois, lorsque l'unité foncière présente une façade sur rue dont le linéaire est supérieur à 16 mètres, les constructions peuvent être édifiées en façade de la voie, accolées à l'une seulement des limites séparatives latérales.

2. Au-delà de 15 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être édifiées en limite séparative que :

- lorsqu'il existe déjà, en limite séparative, une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser, permettant l'adossement,
- ou lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 3 m en limite séparative. Toute construction d'une hauteur supérieure à 3 m devra observer une distance d'implantation au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 m.

3. Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ou un ensemble de parcelles, ayant au moins 1 500 m<sup>2</sup> et 30 mètres de façade sur rue, un îlot ou un ensemble d'îlots, sous réserve du respect de la trame qui caractérise le centre ancien d'Harfleur.

6. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les annexes.

### **UB 6.3 Les unes par rapport aux autres :**

Les constructions peuvent être, soit jointives, soit séparées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble le plus haut, et jamais inférieure à 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les extensions et les annexes.

### **UB 7 Emprise au sol**

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- pour une parcelle d'une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : 100 % de la surface,
- pour une parcelle d'une superficie comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup> : 100 % de la surface pour les 100 premiers m<sup>2</sup>, 80 % pour les 100 m<sup>2</sup> suivants,
- pour une parcelle d'une superficie comprise entre 200 et 400 m<sup>2</sup> : 100 % de la surface pour les 100 premiers m<sup>2</sup>, 80 % de la surface comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup>, 70 % de la surface comprise entre 200 et 400 m<sup>2</sup>,
- pour une parcelle d'une superficie comprise entre 400 et 1 000 m<sup>2</sup> : 100 % de la surface pour les 100 premiers m<sup>2</sup>, 80 % de la surface comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup>, 70 % de la surface comprise entre 200 et 400 m<sup>2</sup>, 60 % de la surface pour les surfaces supérieures à 1000m<sup>2</sup>,
- pour une parcelle d'une superficie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> : 60 % de la surface totale.

2. L'emprise au sol des bâtiments à usage d'entrepôts ne peut être supérieure à 70 % de la surface des terrains.

3. N'entrent pas dans le calcul des emprises au sol définies aux alinéas 1 et 2 ci-dessus :
- les parcs de stationnement couverts ainsi que les constructions à rez-de-chaussée autre qu'à usage d'habitation, dont la couverture est aménagée et accessible au piéton,
  - les parties sous immeubles ouvertes au public de façon permanente (passages piétons, etc...).

## **UB 8 Hauteur des constructions**

Sur les terrains en pente, les hauteurs sont calculées au milieu de la façade située dans le plan de la déclivité et par rapport au terrain naturel avant travaux.

1. La hauteur de toute construction ne doit pas excéder quatre étages droits sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 15 mètres à l'égout de toiture ou à la partie haute de l'acrotère, ni une fois la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis par le plan d'alignement ou de fait.
2. Sur un terrain en déclivité, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder, en moyenne, de plus de 2 mètres la hauteur fixée ci-dessus, soit 17 mètres.
3. Le long de la rue de la République, la hauteur de toute construction peut être égale à deux fois la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux antennes relais.

## **UB 9 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP.

## **UB 10 Stationnement**

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones.

## Caractéristiques écologiques

### **UB 11   Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

Le long des berges de la Lézarde, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de la berge.

### **UB 12   Espaces verts et plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ou installation, les cours d'eau, doivent être plantées ou recevoir un traitement paysager du type végétal ou minéral, avec des essences locales.
2. Dans le cas d'une opération portant sur un îlot ou sur une parcelle de plus de 3 000 m<sup>2</sup> et à partir de 15 logements, 10 m<sup>2</sup> de jeux et de détente collectifs et/ou potager collectif devront être créés par logement.
3. Le pourtour des parkings et les espaces non occupés par les aires de stationnement devront être plantés d'arbres ou d'arbustes afin d'améliorer l'aspect des parkings et d'en réduire les nuisances.
4. Dans une bande de 75 m par rapport à l'axe des voies à grande circulation, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis ces voies.
5. Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113 du Code de l'Urbanisme.

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

### **UB 13 Accès et voirie**

#### **Accès :**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...
3. Tout ensemble immobilier, bâti ou non, ayant l'un de ses côtés donnant sur une voie principale et ayant possibilité d'accès à une voie secondaire, devra se raccorder sur cette voie secondaire.

#### **Voirie :**

1. Les voies en impasse nouvellement créées devront être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
2. La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

### **UB 14 Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)**

1. Eau : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable.
2. Assainissement : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
3. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers, d'éclairage public, doivent être raccordées par souterrains, sauf adaptations dans le cas de lignes de télécommunications aériennes existantes.
4. Les lignes de distribution d'électricité et de télécommunication doivent être raccordées, soit par souterrains, soit en effacé sous combles.

## ZONE UC : ZONE URBAINE DE LOGEMENTS COLLECTIFS\_\_\_\_\_

**La zone UC est concernée en partie par le secteur 2a de l'AVAP.**



## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **UC 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits**

1. Les installations classées visées à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976, sauf celles visées à l'article UC2.
2. Les constructions ou installations à usage d'activité industrielle.
3. Les installations et travaux divers, objet de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol.
4.
  - L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
  - le stationnement des caravanes et de mobil-homes,
  - l'installation d'habitations légères préfabriquées.

### **UC 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont autorisées :

1. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
2. Pour des impossibilités techniques, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible sauf les articles 6-1 et 6-2 :
  - l'extension mesurée des bâtiments existants,
  - les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et de la zone (bassins de rétention, transformateurs électriques, etc...).

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

### Caractéristiques architecturales des constructions

#### UC 3 Aspect extérieur

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour le secteur UC2a.

Dans la zone UC, hors secteur AVAP :

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site, tant en ce qui concerne l'implantation que la construction des bâtiments.

##### 1. Les façades

- Les façades devront avoir un aspect homogène.
- Les matériaux de remplissage (notamment les matériaux d'aspect médiocre) ne devront en aucun cas rester apparents sur les parements extérieurs des murs (y compris ceux édifiés en limites séparatives des propriétés, et les murets des clôtures).
- Les enduits imitant des matériaux d'aspect faux moëllons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, sont interdits.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Le blanc et les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

##### 2. Les clôtures

Les clôtures pourront être supprimées ; si elles sont maintenues, celles-ci pourront être constituées par des haies vives doublées ou non d'un système à clairevoie ou d'un soubassement en matériau opaque.

- hauteur maximum du mur de soutènement ou d'un soubassement opaque : 0,80 mètre,
- hauteur maximum de la haie et d'un système à clairevoie:
  - Clôtures sur rue : 1,60 mètre au total,
  - Sur limites séparatives : 2 m. au total.

#### **UC 4 Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sont recommandés :

- L'orientation Nord-Sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur.
- L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants.
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures.
- L'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)...).
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie
- Traitement des eaux pluviales :
  - Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur,
  - L'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle. En cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

#### **UC 5 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour le secteur UC2a.

Dans la zone UC hors AVAP : pas de prescription.

## Caractéristiques urbaines

### **UC 6 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives**

#### **UC 6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ou un ensemble de parcelles ayant au moins 3 000 m<sup>2</sup> et 50 mètres de façade sur rue, un îlot ou un ensemble d'îlots,
- dans le cas d'extension d'une habitation existante située à moins de 5 mètres de l'alignement ou pour faciliter la construction de garages non commerciaux.
- Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants sans aggravation de la non-conformité
- à l'alignement de fait des constructions des parcelles voisines

#### **UC 6.2 Par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction doit être :

- soit édifiée sur la limite séparative,
- soit implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble (en tous points du bâtiment) et jamais inférieure à 3 mètres.

#### **UC 6.3 Les unes par rapport aux autres :**

Les constructions peuvent être, soit jointives, soit séparées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble le plus haut, et jamais inférieure à 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les extensions et les annexes.

## **UC 7      Emprise au sol**

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la parcelle.

## **UC 8      Hauteur des constructions**

Sur les terrains en pente, les hauteurs sont calculées au milieu de la façade située dans le plan de la déclivité et par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ; elle ne devra pas excéder cinq étages droits sur rez-de-chaussée, ni 18 mètres à l'égout de toiture, ni une fois la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis par le plan d'alignement ou de fait.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux antennes relais.

## **UC 9      Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour le secteur UC2a.

Dans la zone UC hors AVAP : pas de prescription.

## **UC 10     Stationnement**

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones.

## **Caractéristiques écologiques**

## **UC 11     Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

Pas de prescription.

## **UC 12    Espaces verts et plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ou installation, devront représenter au moins 20 % de la surface de la parcelle. Elles devront être plantées et aménagées en espaces verts de détente.
2. Dans le cas d'une opération portant sur un îlot ou sur une parcelle de plus de 3 000 m<sup>2</sup> et à partir de 15 logements, 10 m<sup>2</sup> de jeux et de détente collectifs et/ou potager collectif devront être créés par logement.
3. Le pourtour des parkings et les espaces non occupés par les aires de stationnement devront être plantés d'arbres ou d'arbustes afin d'améliorer l'aspect des parkings et d'en réduire les nuisances.

## **SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE**

### **UC 13    Accès et voirie**

#### **Accès :**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...
3. Tout ensemble immobilier, bâti ou non, ayant l'un de ses côtés donnant sur une voie principale et ayant possibilité d'accès à une voie secondaire, devra se raccorder sur cette voie secondaire.
4. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance et de la circulation générale et de celle du trafic accédant, de façon à éviter toute réduction de fluidité ainsi que tout danger pour la circulation.

#### **Voirie :**

1. Les voies en impasse nouvellement créées devront être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
2. La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

#### **UC 14 Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)**

1. Eau : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable.
2. Assainissement : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
3. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers, d'éclairage public, d'électricité et de télécommunication, doivent être raccordées par souterrains.

## ZONE UD : ZONE URBAINE PAVILLONNAIRE \_\_\_\_\_

**La zone UD est concernée par les secteurs 2a et 3a de l'AVAP**



## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **UD 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits**

Dans les espaces soumis à des risques d'inondation, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation.

1. Les constructions ou installations à usage d'activité industrielle.
2. Les installations et travaux divers, objet de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf ceux visés à l'article UD2.
3.
  - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes,
  - le stationnement des caravanes et des mobil-homes.

### **UD 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisés :

1. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
2. Pour des impossibilités techniques, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible sauf les articles 6-1 et 6-2 :
  - l'extension mesurée des bâtiments existants,
  - les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et de la zone (bassins de rétention, transformateurs électriques, etc...).

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

### Caractéristiques architecturales des constructions

#### UD 3 Aspect extérieur

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour le secteur UD2a.

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour le secteur UD3a.

Dans la zone UD hors AVAP :

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site (tant en ce qui concerne l'implantation que la construction des bâtiments).

1. Les toitures
  - Les toitures à une seule pente sont interdites pour les constructions principales.
  - Les pentes des pans principaux devront être supérieures à 30°. Dans le cas d'opérations groupées de plus de 50 logements, et pour les annexes, des adaptations autres pourront être admises quant à la pente des toitures.
  - Les couvertures devront être réalisées en matériaux d'aspect mat et de tonalité ardoise, marron, noir, terre cuite, en produits transparents ou métalliques non brillants.
  - Les combles à la Mansart sont autorisés.
2. Les façades
  - Les façades devront avoir un aspect homogène.
  - Les matériaux de remplissage (notamment les matériaux d'aspect médiocre) ne devront en aucun cas rester apparents sur les parements extérieurs des murs (y compris ceux édifiés en limites séparatives des propriétés et les murets des clôtures).
  - Le blanc et les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.
3. Architecture et décorations :
  - Les imitations des matériaux d'aspect faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres sont interdits.
  - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

#### 4. Les clôtures

Elles pourront être constituées par de végétaux doublées ou non d'un système à clairevoie et/ou d'un soubassement en matériau opaque. (y compris les portails et les poteaux de soutien)

Clôtures sur rue :

- hauteur maximum du mur du soubassement opaque : 0,80 mètre,
- hauteur maximum de la haie et d'un système à clairevoie: 1,60 mètre au total,

Clôtures sur limites séparatives : hauteur maximum des murs pleins, de la haie ou d'un système à clairevoie, 2 m. au total.

Le long de la berge de la Lézarde et du Saint-Laurent, les clôtures devront respecter un recul d'au moins 3 mètres de la limite de la berge.

5. Dans une bande de 100 m par rapport à l'axe de la Rocade Nord, et de 75 m par rapport à l'axe des voies à grande circulation, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement de l'aspect extérieur des bâtiments, installations et clôtures, notamment pour les occupations du sol visibles depuis ces voies.

### **UD 4 Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sont recommandés :

- L'orientation Nord-Sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur.
- L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants.
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures.
- L'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)...).
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

■ **Traitement des eaux pluviales :**

- Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur,
- L'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle. En cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

**UD 5 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour le secteur UD2a.

Dans la zone UD hors AVAP : pas de prescription.

**Caractéristiques urbaines**

**UD 6 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives**

**UD 6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :**

1. Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ou un ensemble de parcelles ayant au moins 3 000 m<sup>2</sup> et 50 mètres de façade sur rue, un îlot ou un ensemble d'îlots,
- dans le cas d'extension d'une habitation existante située à moins de 3 mètres de l'alignement ou pour faciliter la construction de garages non commerciaux.
- Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants sans aggravation de la non-conformité
- à l'alignement de fait des constructions des parcelles voisines

2. Implantation par rapport aux voies classées à grande circulation : à l'exception de l'extension des bâtiments existants, toute construction doit être implantée par rapport à l'axe de la voie, à une distance au moins égale à 75 mètres.

## **UD 6.2 Par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction ou installation doit être :

- . Soit jointive simultanément ou à toute construction « ou installation » antérieure édifiée en limite séparative.
- . Soit édifiée sur « une ou plusieurs » limites séparatives à condition que la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout de toiture.
- . Soit implantée, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de « la construction ou de l'installation » (en tous points du bâtiment) et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 15 mètres au droit de la construction ou de l'installation, ces dernières pourront être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas dans le cas de pose d'une toiture à versants sur une construction existante à toiture terrasse, sans création d'un étage droit supplémentaire.

Le long des berges de la Lézarde et du Saint-Laurent, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de la berge.

## **UD 6.3 Les unes par rapport aux autres :**

Les constructions peuvent être, soit jointives, soit séparées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble le plus haut, et jamais inférieure à 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les extensions et les annexes.

## **UD 7 Emprise au sol**

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

Dans le secteur UDsl, L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la parcelle.

## **UD 8 Hauteur des constructions**

Sur les terrains en pente, les hauteurs sont calculées au milieu de la façade située dans le plan de la déclivité et par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble habitable, ni 6 mètres à l'égout de toiture, ni une fois la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux antennes relais.

## **UD 9 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour le secteur UD2a.

Dans la zone UD hors AVAP : pas de prescription.

## **UD 10 Stationnement**

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones.

## **Caractéristiques écologiques**

### **UD 11 Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

Le long des berges de la Lézarde, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de la berge.

### **UD 12 Espaces verts et plantations**

1. Obligation de planter :

Les surfaces libres de toute construction ou installation, devront représenter au moins 50 % de la surface de plancher hors-œuvre. Ils devront être plantés et aménagés en espaces verts de détente.

Dans le cas d'une opération portant sur un îlot ou sur une parcelle de plus de 3 000 m<sup>2</sup> et à partir de 15 logements, 10 m<sup>2</sup> de jeux et de détente collectifs et/ou potager collectif devront être créés par logement.

Le pourtour intérieur des parkings et les espaces non occupés par les aires de stationnement devront être plantés d'arbres ou d'arbustes afin d'améliorer l'aspect des parkings et d'en réduire les nuisances.

2. Dans une bande de 100 m par rapport à l'axe de la Rocade Nord, et de 75 m par rapport à l'axe des voies à grande circulation, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis ces voies.

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

### UD 13 Accès et voirie

#### Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant, de façon à éviter toute réduction de fluidité ainsi que tout danger pour la circulation.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

#### Voirie :

1. Les voies en impasse nouvellement créées devront être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
2. La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

## **UD 14 Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)**

1. Eau : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable.
2. Assainissement : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
3. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers, d'éclairage public, d'électricité et de télécommunication, doivent être raccordées par souterrains.





## ZONE UE : ZONE URBAINE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS \_\_\_\_\_

**La zone UE est concernée par les secteurs 2a et 3a de l'AVAP**

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **UE 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits**

Dans les espaces soumis à des risques d'inondation, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation.

1. Les constructions ou installations de toute nature, sauf celles visées à l'article UE2.
2. Les installations et travaux divers, objet de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf ceux visés à l'article UE2.
3. Toute décharge de toute nature, sauf les dépôts temporaires de boues et de produits de curage, pour l'entretien des cours d'eau.

### **UE 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières**

Nonobstant les dispositions de l'article UE1, peuvent être autorisés :

1. Les constructions ou installations à usage d'équipements publics ou reconnus d'utilité publique, d'équipements culturels, de sports, de loisirs ou de tourisme, et leurs installations d'accompagnement,
2. Les constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des activités et des installations admises.
3. L'amélioration, la transformation, l'agrandissement et la reconstruction d'habitations existantes et de leurs annexes.
4. - Les affouillements et exhaussements de sols :
  - Nécessaires techniquement pour l'assise des constructions ou installations,
  - Destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales et de traitement des eaux usées.
  - Les aires de stationnement ouvertes au public.
5. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées à la réalisation ou l'existence d'infrastructure.
6. Les terrains aménagés pour l'installation des ménages en voie de sédentarisation et leurs installations d'accompagnement à condition de recevoir un traitement paysager afin de les intégrer dans le site.

7. Pour des impossibilités techniques, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible sauf les articles 6-1 et 6-2 :

- l'extension mesurée des bâtiments existants,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et de la zone (bassins de rétention, transformateurs électriques, etc...).

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

### Caractéristiques architecturales des constructions

#### UE 3 Aspect extérieur

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour les sous-secteurs UE3a et UE3b.

Dans le secteur UE hors AVAP :

Les constructions ou installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.

##### 1. Les toitures

L'emploi de matériaux de couverture d'aspect médiocre ou brillant est interdit.

##### 2. Les façades

- Les façades devront avoir un aspect homogène.
- Les matériaux de remplissage (notamment les agglomérés, les briques creuses...) ne devront en aucun cas rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives des propriétés.
- Les enduits ainsi que les badigeons des murs extérieurs devront être de teinte blanc cassé.
- Les peintures des menuiseries devront exclure toute couleur criarde ; les tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

##### 3. Les clôtures

Dans le cas de réalisation de clôtures, celles-ci, tant sur rue que sur les limites séparatives, devront être constituées par des haies vives doublées ou non d'un système à clairevoie ou d'un soubassement opaque.

Clôtures sur rue :

- hauteur maximum du mur de soutènement ou d'un soubassement opaque : 0,80 mètre,
- hauteur maximum de la haie et du d'un système à clairevoie: 1,75 mètre au total.

Clôtures sur les limites séparatives : 2 m. au total.

Pour des raisons de sécurité, ou des impératifs de fonctionnement, les clôtures pourront être réalisées avec des murs pleins d'une hauteur maximum de 2 m, autour des équipements qui le nécessitent.

Le long des berges de la Lézarde et du Saint-Laurent, les clôtures devront respecter un recul d'au moins 3 mètres de la limite de la berge.

#### 4. Architecture et décorations

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux tels faux moëllons, faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, sont interdits.

5. Dans une bande de 100 m par rapport à l'axe de la Rocade Nord, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement de l'aspect extérieur des bâtiments, installations et clôtures, notamment pour les occupations du sol visibles depuis ces voies.

### **UE 4 Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sont recommandés :

- L'orientation Nord-Sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur.
- L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures
- L'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)...). La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie
- Traitement des eaux pluviales :
  - Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur,

- L'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle. En cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

## **UE 5 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour les secteurs UE3a et UE3b.

Dans la zone UE hors AVAP : pas de prescription.

### **Caractéristiques urbaines**

## **UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives**

### **UE 6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ou un ensemble de parcelles ayant au moins 3 000 m<sup>2</sup> et 50 mètres de façade sur rue, un îlot ou un ensemble d'îlots,
- dans le cas d'extension d'une habitation existante située à moins de 5 mètres de l'alignement ou pour faciliter la construction de garages non commerciaux.
- Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants sans aggravation de la non-conformité
- à l'alignement de fait des constructions des parcelles voisines

### **UE 6.2 Par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions ou installations doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Le long des berges de la Lézarde et du Saint-Laurent, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de la berge.

### **UE 6.3 Les unes par rapport aux autres :**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales

#### **UE 7 Emprise au sol**

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions ou installations, y compris leurs annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle.

#### **UE 8 Hauteur des constructions**

Sur les terrains en pente, les hauteurs sont calculées au milieu de la façade située dans le plan de la déclivité et par rapport au terrain naturel avant travaux.

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble habitable, ni 6 m à l'égout de toiture.
- Pour les constructions à autres usages, la hauteur des constructions ou installations ne devra excéder quatre étages droits sur rez-de-chaussée, soit 15 mètres par rapport au sol naturel.
- Des adaptations à ces règles peuvent être admises, à condition de présenter un aspect architectural satisfaisant, pour des constructions de faibles dimensions, à caractère technique.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux antennes relais.

#### **UE 9 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour les sous-secteurs UE3a et UE3b.

Dans la zone UE hors AVAP : pas de prescription.

#### **UE 10 Stationnement**

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones.

### **Caractéristiques écologiques**

## **UE 11    Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

Le long des berges de la Lézarde, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de la berge.

## **UE 12    Espaces verts et plantations**

1.    Obligation de planter
  - Les espaces libres de toute construction ou installation, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, devront être plantés et correctement entretenus.
2.    Dans une bande de 100 m par rapport à l'axe de la Rocade Nord, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis ces voies.

## **SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE**

### **UE 13    Accès et voirie**

#### **Accès :**

1.    Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée.
2.    les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

#### **Voirie :**

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.



## **UE 14 Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)**

1. Eau : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable.
2. Assainissement : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
3. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers, d'éclairage public, d'électricité et de télécommunication, doivent être raccordées par souterrains.

## ZONE UH : ZONE D'ÉQUIPEMENTS HOSPITALIERS

**La zone UH est concernée par le secteur 3a de l'AVAP**

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **UH 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits**

1. Les constructions et établissements de toute nature, sauf ceux visés à l'article UH2.
2. Les installations et travaux divers, objet de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf ceux visés en UH2.
3.
  - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes,
  - Le stationnement des caravanes et des mobil-homes.
4. Toute décharge de déchets de toute nature, sauf les dépôts temporaires de boues et de produits de curage, pour l'entretien des cours d'eau.

### **UH 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières**

1. Les équipements publics et assimilés, ou reconnus d'utilité publique.
2. Des extensions des équipements hospitaliers existants.
3. Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements hospitaliers.
4. Les résidences intergénérationnelles et hôtel hospitalier
5. Les affouillements et exhaussements de sols :
  - Nécessaires techniquement pour l'assise des constructions ou installations,
  - Destinés à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales
  - Les aires de stationnement ouvertes au public.
6. Pour des impossibilités techniques, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible sauf les articles 6-1 et 6-2 :
  - l'extension mesurée des bâtiments existants,
  - les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et de la zone (bassins de rétention, transformateurs électriques, etc...).

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

### Caractéristiques architecturales des constructions

#### **UH 3 Aspect extérieur**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour le secteur UH3a

Dans la zone UH hors AVAP :

Les constructions ou installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.

##### 1. Les toitures

L'emploi de matériaux de couverture d'aspect médiocre ou brillant est interdit.

##### 2. Les façades

Les façades devront s'harmoniser avec celles des constructions existantes.

##### 3. Les clôtures

Dans le cas de réalisation de clôtures, celles-ci, tant sur rue que sur les limites séparatives, devront être constituées par des haies vives doublées ou non de d'un système à clairevoie ou d'un soubassement opaque.

Le long des berges de la Lézarde et du Saint-Laurent, les clôtures devront respecter un recul d'au moins 3 mètres de la limite de la berge.

4. Dans une bande de 100 m par rapport à l'axe de la Rocade Nord, et de 75 m par rapport à l'axe des voies à grande circulation, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement de l'aspect extérieur des bâtiments, installations et clôtures, notamment pour les occupations du sol visibles depuis ces voies.

## **UH 4 Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sont recommandés :

- L'orientation Nord-Sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur.
- L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants.
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures.
- L'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)...). La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie
- Traitement des eaux pluviales :
  - Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur,
  - L'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle. En cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

## **UH 5 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour le secteur UH3a.

Dans la zone UH hors AVAP : pas de prescription.

## Caractéristiques urbaines

### **UH 6 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives**

#### **UH 6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :**

1. Toute construction ou installation doit être implantée à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques.
2. Implantation par rapport aux voies classées à grande circulation : à l'exception de l'extension des bâtiments existants, toute construction doit être implantée par rapport à l'axe de la voie, à une distance au moins égale à :
  - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation. Cette marge de recul peut, toutefois, être réduite sans jamais être inférieure à 35 mètres, à condition que la construction ou l'installation nouvelle fasse l'objet d'une isolation phonique particulière qui permette que, dans tous les cas, soit impérativement respectée la norme d'au moins 35 décibels,
  - 40 mètres pour les autres constructions.

#### **UH 6.2 Par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction ou installation doit être implantée, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

#### **UH 6.3 Les unes par rapport aux autres :**

Pas de prescriptions spéciales.

### **UH 7 Emprise au sol**

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions ou installations, y compris leurs annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie totale de la parcelle.

## **UH 8 Hauteur des constructions**

Sur les terrains en pente, les hauteurs sont calculées au milieu de la façade située dans le plan de la déclivité et par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder :

- quatre étages droits sur rez-de-chaussée, soit 15 mètres par rapport au sol naturel, dans la zone UH du Colmoulins,
- cinq étages droits sur rez-de-chaussée, soit 20 mètres par rapport au sol naturel, dans la zone UH de l'Hôpital Jacques Monod.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux antennes relais.

## **UH 9 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour le secteur UH3a

Dans la zone UH hors AVAP : pas de prescription.

## **UH 10 Stationnement**

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones.

## **Caractéristiques écologiques**

## **UH 11 Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

Pas de prescription.

## **UH 12    Espaces verts et plantations**

1.    Obligation de planter
  - Les espaces libres de toute construction ou installation, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, devront être plantés et correctement entretenus. Le pourtour des parcs de stationnement devra être planté afin d'améliorer leur aspect et de les intégrer au site.
  - Liste des végétaux conseillés pour les haies (voir en annexe, page 135).
2.    Dans une bande de 100 m de la Rocade Nord, et de 75 m par rapport à l'axe des voies à grande circulation, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis ces voies.

## **SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE**

### **UH 13    Accès et voirie**

#### **Accès :**

1.    Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée.
2.    les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

#### **Voirie :**

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

### **UH 14    Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)**

1.    Eau : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable.
2.    Assainissement : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.





## ZONE UZ : ZONE D'ACTIVITÉS DIVERSES \_\_\_\_\_

**La zone UZ est concernée par les secteurs 2a, 2b et 3a de l'AVAP**

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **UZ 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits**

Dans les espaces soumis à des risques d'inondation, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation.

1. Toute construction à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article UZ2.
  2. Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes, le stationnement des caravanes et des mobil-homes.
  3. Toute décharge de déchets de toute nature, sauf les dépôts temporaires de boues et de produits de curage, pour l'entretien des cours d'eau.
  4. Les activités de stockage non liées à la production ou à la commercialisation sur place.
- En UZa et UZac, les commerces sont interdits sauf ceux visés en UZa2 et UZac2.

### **UZ 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières**

1. - Les affouillements et exhaussements de sols :
  - Nécessaires techniquement pour l'assise des constructions ou installations,
  - Destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales et de traitement des eaux usées.- Les aires de stationnement ouvertes au public.
2. Les extensions d'établissements existants, à condition qu'elles n'apportent pas de nuisance supplémentaire.
3. - Les constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des activités ou installations admises, et dans le cadre d'une conception d'ensemble de l'opération.
4. Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, sauf articles 6-1 et 6-2 :
  - l'extension mesurée des bâtiments existants,
  - les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et de la zone (bassins de rétention, transformateurs électriques, etc...),
  - les constructions ou installations liées à des équipements d'infrastructure.

En UZa et UZac, sont autorisées les constructions à usage de commerce (hors commerce de détail) liées au fonctionnement des installations admises (hall d'exposition, etc...), dans la proportion de 20% maximum de la surface totale des installations admises.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

### Caractéristiques architecturales des constructions

#### **UZ 3 Aspect extérieur**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour les secteurs UZ3a et UZ3b.

Dans la zone UZ hors AVAP :

##### 1. Les constructions et installations

Toutes les constructions et l'ensemble des installations devront présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage, du site et des constructions avoisinantes.

Sont interdites pour les constructions : les imitations de matériaux de quelque matière que ce soit, tels que faux moëllons, fausses briques, faux pans de bois etc...

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un matériau de parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment) ne peuvent être employés nus en parements extérieurs.

##### 2. Les clôtures

Les clôtures devront être constituées par des haies vives doublées d'un système à clairevoie vert ou d'un soubassement en matériau opaque (une hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'un système à clairevoie vert.

Le long de la berge de la Lézarde et du Saint-Laurent, les clôtures devront respecter un recul d'au moins 3 mètres de la limite de la berge.

3. Dans une bande de 100 m par rapport à l'axe de la Rocade Nord, et de 75 m par rapport à l'axe des voies à grande circulation, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement de l'aspect extérieur des bâtiments, installations et clôtures, notamment pour les occupations du sol visibles depuis ces voies.

#### **UZ 4 Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sont recommandés :

- L'orientation Nord-Sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur.
- L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants.
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures.
- L'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)...). La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie
- Traitement des eaux pluviales :
  - Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur,
  - L'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle. En cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

#### **UZ 5 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour les secteurs UZ3a et UZ3b.

Dans la zone UZ hors AVAP : pas de prescription

## Caractéristiques urbaines

### **UZ 6 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives**

#### **UZ 6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :**

1. Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes.
2. En zone UZa, les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement
  - soit à 5m de la limite du domaine public. Cette marge de recul sera paysagée sur la totalité de sa profondeur
3. En zone UZac, Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes.
4. Les constructions (telles que les guérites, les bureaux de gardiens...) de faible dimension, peuvent être autorisées à une distance inférieure, sous réserve de présenter un aspect architectural satisfaisant.
5. Implantation par rapport aux voies classées à grande circulation : à l'exception de l'extension des bâtiments existants, toute construction doit être implantée par rapport à l'axe de la voie, à une distance au moins égale à 75 mètres.

#### **UZ 6.2 Par rapport aux limites séparatives :**

En zone UZc :

Toute construction doit être :

- soit jointive,
- soit implantée, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

En zone UZa :

Toute construction doit être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites
- Soit par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

En zone UZac :

Toute construction doit être implantée, par rapport aux limites séparatives, à une distance d'au moins 3 mètres.

Le long des berges de la Lézarde et du Saint-Laurent, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de la berge.

### **UZ 6.3 Les unes par rapport aux autres :**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **UZ 7 Emprise au sol**

En zone UZc et UZa :

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux de constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.

En zone UZac :

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

### **UZ 8 Hauteur des constructions**

Sur les terrains en pente, les hauteurs sont calculées au milieu de la façade située dans le plan de la déclivité et par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés, ni 15 m hors tout.

Des adaptations pour des installations de caractère technique (cheminées...) pourront être tolérées.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux antennes relais.

### **UZ 9 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour les secteurs UZ3a et UZ3b.

Pour la zone UZ hors AVAP : pas de prescription.

## **UZ 10 Stationnement**

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones.

### **Caractéristiques écologiques**

#### **UZ 11 Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

Le long des berges de la Lézarde, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de la berge.

#### **UZ 12 Espaces verts et plantations**

##### 1. Obligation de planter :

Le constructeur est tenu, à l'intérieur des limites de son terrain, de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés dont la superficie ne peut être inférieure à :

- 15 % de la surface totale du terrain pour les parcelles de moins de un hectare,
- 10 % de la surface totale du terrain pour les parcelles de plus de un hectare.

Le pourtour intérieur du terrain et la marge de recul observée par rapport à l'alignement doivent être plantés d'un écran de verdure comportant un gazonnement et au moins une rangée d'arbres ou des bouquets d'arbres et d'arbustes.

Le pourtour des parkings devra être planté d'arbres ou d'arbustes afin d'améliorer l'aspect des aires de stationnement.

Les surfaces occupées par des parcs de matériaux et autres dépôts de plein air, ainsi que celles réservées à la circulation intérieure et au stationnement ne sont pas considérées comme des espaces verts plantés.

##### 2. Dans une bande de 100 m par rapport à l'axe de la Rocade Nord, et de 75 m par rapport à l'axe des voies à grande circulation, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis ces voies.



## SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

### UZ 13 Accès et voirie

#### Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...
3. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.
4. Les sorties de véhicules en contrebas des voies d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 14 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.
5. les véhicules automobiles devront pouvoir entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
6. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

#### Voirie :

1. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
2. La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

#### **UZ 14 Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)**

1. Eau : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable.
2. Assainissement : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence d'assainissement collectif, il pourra être admis, à titre provisoire, un assainissement au niveau de l'opération conformément à la réglementation en vigueur et de telle manière que soit possible le raccordement au réseau collectif ; ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du constructeur.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 20°.



## ZONE N : ZONE NATURELLE

---

**La zone N est concernée par les secteurs 2a, 2b, 3a et 3b de l'AVAP**

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **N 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits**

Dans les espaces soumis à des risques d'inondation, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation.

1. Les constructions ou installations de toute nature, sauf celles visées à l'article N2.
2. Les installations et travaux divers, objet de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf ceux visés en N2.
3. Toute décharge de déchets de toute nature, sauf les dépôts temporaires de boues et de produits de curage, pour l'entretien des cours d'eau, s'ils sont accompagnés d'un traitement approprié.
4.
  - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
  - Le stationnement des caravanes et des mobil-homes.

### **N 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières**

1. Les équipements publics et assimilés, ou reconnus d'utilité publique, nécessaires à la vocation de la zone.
2. L'amélioration, la transformation, l'extension mesurée ou la reconstruction des habitations existantes.
3. Le confortement y compris l'extension des bâtiments et installations existants à condition :
  - qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances,
  - que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
4. - Les affouillements et exhaussements de sols :
  - Nécessaires techniquement pour l'assise des constructions ou installations,
  - Destinés à la réalisation d'ouvrage de régulation des eaux pluviales et de traitement des eaux usées ou des eaux de ruissellement.
  - Destinés au traitement des produits de curage.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

5. - Les infrastructures routières ou ferroviaires, à condition d'être accompagnées d'aménagements paysagers les intégrant au mieux dans le site.
- Les chemins piétonniers et les installations et aménagements d'accompagnement destinés à l'accueil du public.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

### Caractéristiques architecturales des constructions

#### **N 3 Aspect extérieur**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour les secteurs N2a, N3a, N2b et N3b.

#### **N 4 Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sont recommandés :

- L'orientation Nord-Sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur.
- L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants.
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures.
- L'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)...). La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie
- Traitement des eaux pluviales :
  - Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur,
  - L'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle. En cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

## **N 5 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour les secteurs N2a, N3a, N2b et N3b.

### **Caractéristiques urbaines**

## **N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives**

### **N 6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

### **N 6.2 Par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions ou installations peuvent être soit jointives, soit implantées, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Le long des berges de la Lézarde et du Saint-Laurent, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de la berge.

### **N 6.3 Les unes par rapport aux autres :**

Les constructions doivent être, soit jointives, soit séparées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble le plus haut, et jamais inférieure à 5 mètres.

## **N 7 Emprise au sol**

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions ou installations, y compris leurs annexes, ne peut excéder 15 % de la superficie totale de la parcelle.

## **N 8 Hauteur des constructions**

Pas de prescriptions particulières.



## **N 9 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour les secteurs N2a, N3a, N2b et N3b.

## **N 10 Stationnement**

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones.

## **Caractéristiques écologiques**

### **N 11 Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **N 12 Espaces verts et plantations**

1. Obligation de planter
  - Les espaces libres de toute construction ou installation, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, devront être plantés et correctement entretenus.
  - Tout abattage d'arbres est interdit, sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation de constructions ou d'installations visées en ND2. Dans ce cas, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux d'essences analogues.
2. Dans une bande de 100 m par rapport à l'axe de la Rocade Nord, et de 75 m par rapport à l'axe des voies à grande circulation, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis ces voies.
3. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

### **N 13      Accès et voirie**

#### **Accès :**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée.
2. les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

#### **Voirie :**

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

### **N 14      Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)**

1. Eau : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable.
2. Assainissement : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

## ZONE 1AUb

---

**La zone 1AUb est concernée par le secteur 2a de l'AVAP**

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **1AUb 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits**

1. Les installations classées visées à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976, sauf celles visées à l'article 1AUb2.
2. Les constructions ou installations à usage d'activité industrielle.
3. Les installations et travaux divers, objet de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf ceux visés à l'article 1AUb2.
4.
  - L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
  - le stationnement des caravanes et de mobil-homes,

### **1AUb 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont autorisées :

1. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
2. Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible sauf les articles 6 et 7 :
  - l'extension mesurée des bâtiments existants,
  - les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et de la zone (bassins de rétention, transformateurs électriques, etc...).
3. Les constructions sont autorisées à condition que l'ouverture à l'urbanisation se réalise :
  - de manière coordonnée à l'échelle des secteurs présentés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation »
  - en concordance avec la capacité des voiries et réseaux divers existants ou à créer d'une urbanisation globale du secteur
  - en accord avec les dispositifs de sécurité et notamment ceux permettant la défense incendie.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

### Caractéristiques architecturales des constructions

#### **1AUb 3 Aspect extérieur**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP.

#### **1AUb 4 Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sont recommandés :

- L'orientation Nord-Sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur.
- L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants.
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures.
- L'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)...). La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie
- Traitement des eaux pluviales :
  - Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur,
  - L'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle. En cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

#### **1AUb 5 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP.

## Caractéristiques urbaines

### **1Aub 6 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives**

#### **1Aub 6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :**

1. Toute construction ou installation doit être implantée obligatoirement à l'alignement ou à défaut, l'alignement de fait des constructions
2. Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale certaine qui serait en retrait.
3. Des implantations autres que celles prévues aux alinéas 1 et 2 sont possibles lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ou un ensemble de parcelles ayant au moins 1 500 m<sup>2</sup> et 30 mètres de façade sur rue, un îlot ou un ensemble d'îlots, sous réserve du respect de la trame qui caractérise le centre ancien d'Harfleur.

#### **1Aub 6.2 Par rapport aux limites séparatives :**

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement de fait des constructions. Toutefois, lorsque l'unité foncière présente une façade sur rue dont le linéaire est supérieur à 16 mètres, les constructions peuvent être édifiées en façade de la voie, accolées à l'une seulement des limites séparatives latérales.
2. Au-delà de 15 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être édifiées en limite séparative que :
  - lorsqu'il existe déjà, en limite séparative, une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser, permettant l'adossement,
  - ou lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 3 m en limite séparative. Toute construction d'une hauteur supérieure à 3 m devra observer une distance d'implantation au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 m.
3. Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ou un ensemble de parcelles, ayant au moins 1 500 m<sup>2</sup> et 30 mètres de façade sur rue, un îlot ou un ensemble d'îlots, sous réserve du respect de la trame qui caractérise le centre ancien d'Harfleur.

### **1Aub 6.3 Les unes par rapport aux autres :**

Les constructions peuvent être, soit jointives, soit séparées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble le plus haut, et jamais inférieure à 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les annexes.

### **1Aub 7 Emprise au sol**

Pas de prescription.

### **1Aub 8 Hauteur des constructions**

Sur les terrains en pente, les hauteurs sont calculées au milieu de la façade située dans le plan de la déclivité et par rapport au terrain naturel avant travaux.

1. La hauteur de toute construction ne doit pas excéder quatre étages droits sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 15 mètres à l'égout de toiture ou à la partie haute de l'acrotère, ni une fois la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis par le plan d'alignement ou de fait.
2. Sur un terrain en déclivité, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder, en moyenne, de plus de 2 mètres la hauteur fixée ci-dessus, soit 17 mètres.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux antennes relais.

### **1Aub 9 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP.

### **1Aub 10 Stationnement**

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones.

## Caractéristiques écologiques

### **1Aub 11 Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

Le long des berges de la Lézarde, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de la berge.

### **1Aub 12 Espaces verts et plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ou installation, les cours..., doivent être plantées ou recevoir un traitement paysager du type végétal ou minéral, avec des essences locales.
2. Dans le cas d'une opération portant sur un îlot ou sur une parcelle de plus de 3 000 m<sup>2</sup> et à partir de 15 logements, 10 m<sup>2</sup> de jeux et de détente collectifs et/ou potager collectif devront être créés par logement.
3. Le pourtour des parkings et les espaces non occupés par les aires de stationnement devront être plantés d'arbres ou d'arbustes afin d'améliorer l'aspect des parkings et d'en réduire les nuisances.
5. Dans une bande de 75 m par rapport à l'axe des voies à grande circulation, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis ces voies.
6. Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113 du Code de l'Urbanisme.



## SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

### 1AUb 13 Accès et voirie

#### Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...
3. Tout ensemble immobilier, bâti ou non, ayant l'un de ses côtés donnant sur une voie principale et ayant possibilité d'accès à une voie secondaire, devra se raccorder sur cette voie secondaire.

#### Voirie :

1. Les voies en impasse nouvellement créées devront être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
2. La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

### 1AUb 14 Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)

1. Eau : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable.
2. Assainissement : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
3. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers, d'éclairage public, doivent être raccordées par souterrains, sauf adaptations dans le cas de lignes de télécommunications aériennes existantes.
4. Les lignes de distribution d'électricité et de télécommunication doivent être raccordées, soit par souterrains, soit en effacé sous combles.



## ZONE 1AUE

---

**La zone 1AUE est concernée par le secteur 3b de l'AVAP**

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **1AUe 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits**

1. Les constructions ou installations de toute nature, sauf celles visées à l'article 1AUe2.
2. Les installations et travaux divers, objet de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf ceux visés à l'article 1AUe2.
3. Toute décharge de toute nature, sauf les dépôts temporaires de boues et de produits de curage, pour l'entretien des cours d'eau.

### **1AUe 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières**

Nonobstant les dispositions de l'article 1AUe1, peuvent être autorisés :

1. Les constructions ou installations à usage d'équipements publics ou reconnus d'utilité publique, d'équipements culturels, de sports, de loisirs ou de tourisme, et leurs installations d'accompagnement,
2. Les constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des activités et des installations admises.
3. L'amélioration, la transformation, l'agrandissement et la reconstruction d'habitations existantes et de leurs annexes.
4. - Les affouillements et exhaussements de sols :
  - Nécessaires techniquement pour l'assise des constructions ou installations,
  - Destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales et de traitement des eaux usées.- Les aires de stationnement ouvertes au public.
5. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées à la réalisation ou l'existence d'infrastructure.
6. Les terrains aménagés pour l'installation des ménages en voie de sédentarisation et leurs installations d'accompagnement à condition de recevoir un traitement paysager afin de les intégrer dans le site.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

### Caractéristiques architecturales des constructions

#### 1AUe 3 Aspect extérieur

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour le secteur 3a.

Dans la zone 1AUe hors AVAP :

##### 1. Les toitures

L'emploi de matériaux de couverture d'aspect médiocre ou brillant est interdit.

##### 2. Les façades

- Les façades devront avoir un aspect homogène.
- Les matériaux de remplissage (notamment les agglomérés, les briques creuses...) ne devront en aucun cas rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives des propriétés.
- Les enduits ainsi que les badigeons des murs extérieurs devront être de teinte blanc cassé.
- Les peintures des menuiseries devront exclure toute couleur criarde ; les tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

##### 3. Les clôtures

Dans le cas de réalisation de clôtures, celles-ci, tant sur rue que sur les limites séparatives, devront être constituées par des haies vives doublées ou non d'un système à clairevoie ou d'un soubassement opaque.

Clôtures sur rue :

- hauteur maximum du mur de soutènement ou d'un soubassement opaque : 0,80 mètre,
- hauteur maximum de la haie et d'un système à clairevoie: 1,75 mètre au total.

Clôtures sur les limites séparatives : 2 m. au total.

Pour des raisons de sécurité, ou des impératifs de fonctionnement, les clôtures pourront être réalisées avec des murs pleins d'une hauteur maximum de 2 m, autour des équipements qui le nécessitent.

Le long des berges de la Lézarde et du Saint-Laurent, les clôtures devront respecter un recul d'au moins 3 mètres de la limite de la berge.

#### 4. Architecture et décorations

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux tels faux moëllons, faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, sont interdits.

5. Dans une bande de 100 m par rapport à l'axe de la Rocade Nord, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement de l'aspect extérieur des bâtiments, installations et clôtures, notamment pour les occupations du sol visibles depuis ces voies.

### **1AUe 4 Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sont recommandés :

- L'orientation Nord-Sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur.
- L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants.
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures.
- L'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)...).
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie
- Traitement des eaux pluviales :
  - Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur,
  - L'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle. En cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

## **1AUe 5 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural**

Dispositions applicables inscrites dans le règlement de l'AVAP pour le secteur 3a.

Dans la zone 1AUe hors AVAP : pas de prescription.

### **Caractéristiques urbaines**

## **1AUe 6 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives**

### **1AUe 6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

### **1AUe 6.2 Par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions ou installations doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Le long des berges de la Lézarde et du Saint-Laurent, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de la berge.

### **1AUe 6.3 Les unes par rapport aux autres :**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **1AUe 7 Emprise au sol**

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions ou installations, y compris leurs annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle.

## **1AUe 8 Hauteur des constructions**

Sur les terrains en pente, les hauteurs sont calculées au milieu de la façade située dans le plan de la déclivité et par rapport au terrain naturel avant travaux.

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble habitable, ni 6 m à l'égout de toiture.
- Pour les constructions à autres usages, la hauteur des constructions ou installations ne devra excéder quatre étages droits sur rez-de-chaussée, soit 15 mètres par rapport au sol naturel.
- Des adaptations à ces règles peuvent être admises, à condition de présenter un aspect architectural satisfaisant, pour des constructions de faibles dimensions, à caractère technique.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux antennes relais.

### **1AUe 9 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **1AUe 10 Stationnement**

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones.

## **Caractéristiques écologiques**

### **1AUe 11 Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

Le long des berges de la Lézarde, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de la berge.

### **1AUe 12 Espaces verts et plantations**

#### 1. Obligation de planter

Les espaces libres de toute construction ou installation, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, devront être plantés et correctement entretenus.

2. Dans une bande de 100 m par rapport à l'axe de la Rocade Nord, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis ces voies.



## SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

### **1AUe 13 Accès et voirie**

#### **Accès :**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée.
2. les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

#### **Voirie :**

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

### **1AUe 14 Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)**

1. Eau : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable.
2. Assainissement : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
3. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers, d'éclairage public, d'électricité et de télécommunication, doivent être raccordées par souterrains.



## ZONE 1AUZac : ZONE D'ACTIVITÉS DIVERSES

---

**La zone 1AUZac n'est concernée par aucun secteur de l'AVAP**

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **1AUZac 1      Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits**

1. Toute construction à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 1AUZac2.
2. Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes, le stationnement des caravanes et des mobil-homes.
3. Toute décharge de déchets de toute nature, sauf les dépôts temporaires de boues et de produits de curage, pour l'entretien des cours d'eau.
4. Les activités de stockage non liées à la production ou à la commercialisation sur place.
5. Les commerces sauf ceux visés en 1AUZac2

### **1AUZac 2      Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières**

1. - Les affouillements et exhaussements de sols :
  - Nécessaires techniquement pour l'assise des constructions ou installations,
  - Destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales et de traitement des eaux usées.- Les aires de stationnement ouvertes au public.
2. Les extensions d'établissements existants, à condition qu'elles n'apportent pas de nuisance supplémentaire.
3. - Les constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des activités ou installations admises, et dans le cadre d'une conception d'ensemble de l'opération.
4. Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, sauf articles 6-1 et 6-2 :
  - l'extension mesurée des bâtiments existants,
  - les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et de la zone (bassins de rétention, transformateurs électriques, etc...).
  - les constructions ou installations liées à des équipements d'infrastructure.
5. En 1AUZac, sont autorisées les constructions à usage de commerce (hors commerce de détail) liées au fonctionnement des installations admises (hall d'exposition, etc...), dans la proportion de 20% maximum de la surface totale des installations admise.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

### Caractéristiques architecturales des constructions

#### **1AUZac 3 Aspect extérieur**

##### 1. Les constructions et installations

Toutes les constructions et l'ensemble des installations devront présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage, du site et des constructions avoisinantes.

Sont interdites pour les constructions : les imitations de matériaux de quelque matière que ce soit, tels que faux moëllons, fausses briques, faux pans de bois etc...

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un matériau de parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment) ne peuvent être employés nus en parements extérieurs.

##### 2. Les clôtures

Les clôtures devront être constituées par des haies vives doublées d'un système à clairevoie vert ou d'un soubassement en matériau opaque (une hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'un système à clairevoie vert.

Le long de la berge de la Lézarde et du Saint-Laurent, les clôtures devront respecter un recul d'au moins 3 mètres de la limite de la berge.

3. Dans une bande de 100 m par rapport à l'axe de la Rocade Nord, et de 75 m par rapport à l'axe des voies à grande circulation, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement de l'aspect extérieur des bâtiments, installations et clôtures, notamment pour les occupations du sol visibles depuis ces voies.

## **1AUZac 4 Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sont recommandés :

- L'orientation Nord-Sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur.
- L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants.
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures.
- L'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)...). La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie
- Traitement des eaux pluviales :
  - Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur,
  - L'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle. En cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

## **1AUZac 5 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural**

Pas de prescription

## Caractéristiques urbaines

### **1AUZac 6 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives**

#### **1AUZac 6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes.

Les constructions (telles que les guérites, les bureaux de gardiens...) de faible dimension, peuvent être autorisées à une distance inférieure, sous réserve de présenter un aspect architectural satisfaisant.

Implantation par rapport aux voies express ou classées à grande circulation : à l'exception de l'extension des bâtiments existants, toute construction doit être implantée par rapport à l'axe de la voie de circulation la plus proche, à une distance au moins égale à :

- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation. Cette marge de recul peut, toutefois, être réduite sans jamais être inférieure à 35 mètres, à condition que la construction ou l'installation nouvelle fasse l'objet d'une isolation phonique particulière qui permette que, dans tous les cas, soit impérativement respectée la norme de 35 décibels maximum,
- 40 mètres pour les autres constructions.

#### **1AUZac6.2 Par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction doit être implantée, par rapport aux limites séparatives, à une distance d'au moins 3 mètres.

#### **1AUZac6.3 Les unes par rapport aux autres :**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **1AUZac 7 Emprise au sol**

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

## **1AUzac 8          Hauteur des constructions**

Sur les terrains en pente, les hauteurs sont calculées au milieu de la façade située dans le plan de la déclivité et par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés, ni 15 m hors tout.

Des adaptations pour des installations de caractère technique (cheminées...) pourront être tolérées.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux antennes relais.

## **1AUzac 9          Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain**

Pas de prescription.

## **1AUzac 10        Stationnement**

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones.

## **Caractéristiques écologiques**

## **1AUzac 11        Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

Pas de prescription.

## **1AUzac 12        Espaces verts et plantations**

### **1.      Obligation de planter**

Le constructeur est tenu, à l'intérieur des limites de son terrain, de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés dont la superficie ne peut être inférieure à :

- 15 % de la surface totale du terrain pour les parcelles de moins de un hectare,
- 10 % de la surface totale du terrain pour les parcelles de plus de un hectare.

Le pourtour intérieur du terrain et la marge de recul observée par rapport à l'alignement doivent être plantés d'un écran de verdure comportant un gazonnement et au moins une rangée d'arbres ou des bouquets d'arbres et d'arbustes.



Le pourtour des parkings devra être planté d'arbres ou d'arbustes afin d'améliorer l'aspect des aires de stationnement.

Les surfaces occupées par des parcs de matériaux et autres dépôts de plein air, ainsi que celles réservées à la circulation intérieure et au stationnement ne sont pas considérées comme des espaces verts plantés.

2. Dans une bande de 100 m par rapport à l'axe de la Rocade Nord, et de 75 m par rapport à l'axe des voies à grande circulation, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis ces voies.

### **SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE**

#### **1AUZac 13      Accès et voirie**

##### **Accès :**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...
3. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.
4. Les sorties de véhicules en contrebas des voies d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 14 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.
5. les véhicules automobiles devront pouvoir entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
6. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

##### **Voirie :**

1. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
2. La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

## **1AUZac 14 Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)**

1. Eau : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable.
2. Assainissement : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence d'assainissement collectif, il pourra être admis, à titre provisoire, un assainissement au niveau de l'opération conformément à la réglementation en vigueur et de telle manière que soit possible le raccordement au réseau collectif ; ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du constructeur.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 20°.

## **ZONE 2AU : ZONE DE DEVELOPPEMENT FUTUR**

---

**Les 2 zones 2AU « stricte » correspondent aux espaces pour lesquels des renforcements de voirie ou réseaux sont nécessaires pour la desserte des constructions à y implanter.**

**L'ouverture à l'urbanisation de ces zones AU sera conditionnée par une réflexion préalable sur leurs conditions d'aménagement et pourra intervenir par modification du P.L.U. si elle est compatible avec les objectifs d'aménagement affichés dans le P.A.D.D et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

**Dans l'attente, tout mode d'occupation et d'utilisation du sol nouveau est interdit.**

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **2AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits**

Les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article 2.

### **2AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières**

Nonobstant les dispositions de l'article 2AU1, peuvent être autorisés, à condition de ne pas compromettre les opérations d'aménagement d'ensemble susceptibles d'être définies ultérieurement :

- les ouvrages et aménagements de régulation des eaux pluviales et de ruissellement,
- les aménagements nécessaires à la réalisation ou la modification d'infrastructures,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux nécessaires à l'adaptation des constructions existantes aux normes d'hygiène ou de confort,

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

### **Caractéristiques architecturales des constructions**

#### **2AU 3 Aspect extérieur**

#### **2AU 4 Performances énergétiques et environnementales des constructions**

#### **2AU 5 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural**

#### **2AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives**

### **Caractéristiques urbaines**

**2AU 6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :**

**2AU 6.2 Par rapport aux limites séparatives :**

**2AU 6.3 Les unes par rapport aux autres :**

#### **2AU 7 Emprise au sol**

#### **2AU 8 Hauteur des constructions**

#### **2AU 9 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain**

#### **2AU 10 Stationnement**

### **Caractéristiques écologiques**

#### **2AU 11 Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

#### **2AU 12 Espaces verts et plantations**

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

#### **2AU 13 Accès et voirie**

#### **2AU 14 Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)**