

Plan Local d'Urbanisme

HARFLEUR 1^{ÈRE} RÉVISION DU P.O.S. EN P.L.U. APPROBATION

RÈGLEMENT D'URBANISME



Pièce n°5

1^{ÈRE} RÉVISION DU P.O.S. EN P.L.U.

Prescrite le : 28 juin 2010

Arrêtée le : 27 juin 2016

Approuvée le : 13 mars 2017

Vu, pour être annexé à
la délibération d'approbation
du **13 mars 2017**

Le Maire,

SOMMAIRE DU RÈGLEMENT DU PLU

Nouvelle architecture du règlement en 14 articles pour chaque zone.....	5
Partie 1 : Dispositions générales.....	7
Partie 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones	14
Partie 3 : Règlement de chaque zone	19
Zone UA : Zone urbaine centrale	21
Zone UB : Extension du centre-ville	33
Zone UC : Zone urbaine de logements collectifs.....	43
Zone UD : Zone urbaine pavillonnaire.....	55
Zone UE : Zone urbaine d'équipements publics.....	67
Zone UH : Zone d'équipements hospitaliers.....	77
Zone UZ : Zone d'activités diverses	87
Zone N : Zone naturelle	101
Zone 1AU	111
Zone 1AUe.....	121
Zone 1AUZac.....	131
Zone 2AU : Zone de développement futur	143

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, L.424-1, 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, L.424-1 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 de l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme) ;
 - 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 trois 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.151-41, R.151-9, R.151-34, R.151-38, R.151-48, R.151-50, 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.

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

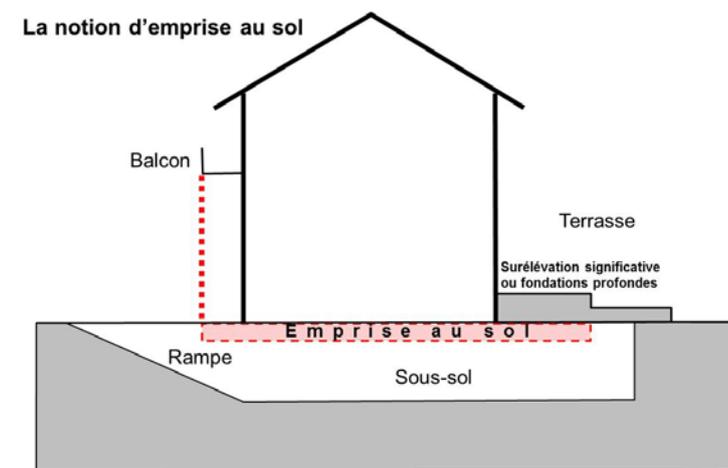
Lorsque, par son gabarit ou par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, peuvent être admis les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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.



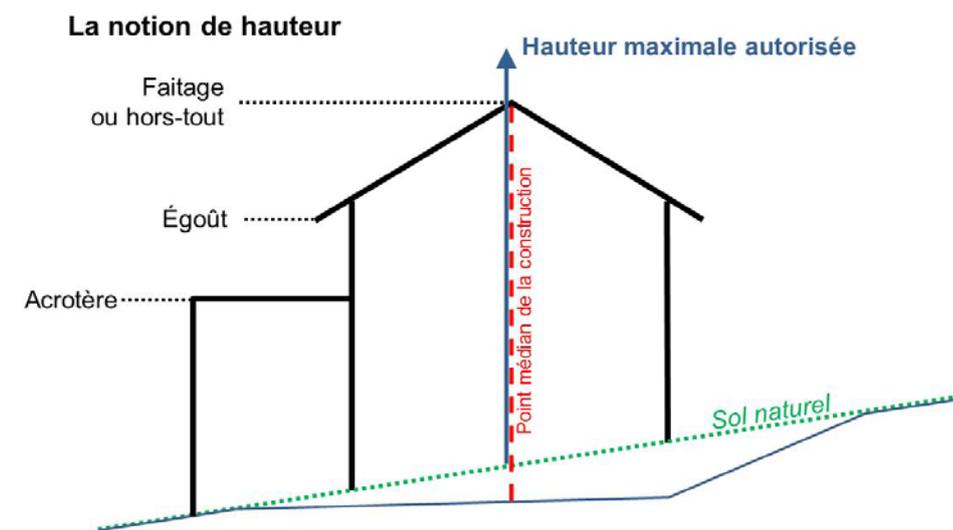
Extension : construction accolée à la construction principale.

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

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)

Hauteur en cas de terrain en pente :

Dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, il faudrait considérer la hauteur des constructions au niveau du point médian de la construction projetée.



Limite séparative : limite qui sépare deux parcelles privées contiguës.

Toitures : Les toitures mono-pentes possèdent un angle supérieur ou égal à 15%. Les toitures terrasses possèdent un angle inférieur à 15%.

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

La surface équivalente :

La surface équivalente « Seq » est obtenue en multipliant la surface totale de la parcelle « Stot » par un coefficient « C » déterminé par pondération des coefficients élémentaires ci-après par rapport à leur surface représentative.

$$Seq = Stot \times C$$

Surface totalement imperméabilisée	C = 0,9
Pavage à large joint ou autobloquant	C = 0,6
Revêtement by-couche	C = 0,5
Gravillons ou stabilisé	C = 0,3
Espace vert entretenu	C = 0,2
Espace boisé, prairies	C = 0,05

$$C = \frac{C1 \times S1 + C2 \times S2 + C3 \times S3... + Cn \times Sn}{S1+S2+S3+... SN}$$

Avec $S1+S2+S3+... SN = Stot$

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 ²	Commune d'Harfleur
2	Équipements sportifs et de loisirs	3 000 m ²	Commune d'Harfleur

ARTICLE 8 : LISTE DES COMMERCES A SAUVERGARDER

La zone de protection commerciale définie par l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

RUE	NUMEROS	PARCELLES
République	29 à 53	AH 190 à AH 155
	2 à 30	AI 120 à AI 312
Général Leclerc	29 et 36	AH 218 et AI 102
F. Chopin	16	AH 338
Rue des 104	tous	
Place Victor Hugo	tous	
Rue du Grand Quai	5	AI 159
Jehan de Grouchy	tous	
Jean Jaurès	1, 7, 9, 11	AI 1398 /258 /259 /261
Lecarnier	tous	
Gambetta	1 et 3	AI 1118 et AI 113
	2 à 6	AI 1121 / 145 / 146
	12	AI 122
Arthur Fleury	2 à 8	AI 284 à AI 280
Saint Just	1 à 11	AI 869 à AI 1392
	2	AI 279
Place d'Armes	tous	
avenue Résistance	5	AI 1233
Place Maupassant	tous	AK 143 /144 /145 /230
Cour Normande	29	AM 548



PARTIE 2

DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 2 DE CHAQUE ZONE :

Dans les espaces présentant des risques de ruissellements ou d'inondations et à condition de préciser les mesures d'adaptation appropriées au regard de ces risques, peuvent être autorisés :

- à condition de ne pas aggraver l'aléa inondation en aval, de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine ou de la fréquentation ;
- les modifications, extensions de faible importance, transformations pour d'autres usages des constructions et installations existantes ;
- les travaux de mise aux normes d'habitabilité (hygiène, confort, ...) ;
- les travaux divers nécessaires à l'entretien du patrimoine ;
- les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ...) ;
- les aires de sports et de loisirs compatibles avec ce type de risque, y compris les structures légères nécessaires à leur fonctionnement : locaux et édicules techniques, sanitaires ou de loisirs de faible emprise au sol favorisant les pratiques de détente et l'entretien des espaces (toilettes publiques, locaux techniques...) ;
- les travaux nécessaires à la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités à condition que ces travaux n'aggravent pas l'aléa inondation en aval ;
- l'aménagement de voies de desserte et de chemins piétonniers ;
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations ;
- les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs, compatibles avec ce type de risque.

ARTICLE 6 ET 8 DE CHAQUE ZONE :

Les éléments techniques tels que les cheminées ou échelles à crinoline pourront déroger aux règles de recul et de hauteur.

ARTICLE 10 DE CHAQUE ZONE : LE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

		Typologie des zones						
		UA	UB et 1AUb	UC	UD	UE et 1AUe	UH	UZ et 1AUzac
Destinations	Habitation	1 par logement	1 par logement					
	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 par logement	2 par logement	0	0	0
	Commerce et artisanat : surface de plancher > 200m ²	1 pour 25m ²	1 pour 25 m ²	1 pour 25m ²	1 pour 25m ²	0	0	1 pour 25m ²
	hébergement hôtelier (par chambre)	1 + 1 pour 10m ² de restaurant	1 + 1 pour 10m ² de restaurant	1 + 1 pour 10m ² de restaurant	1 + 1 pour 10m ² de restaurant	1 + 1 pour 10m ² de restaurant	0	1
	Bureau	1 pour 30m ²	1 pour 30 m ²	1 pour 30 m ²	1 pour 30 m ²	0	0	1 pour 60m ²
	Entrepôt	0	0	0	0	0	0	0
	industrie	0	0	0	0	0	0	1 pour 80m ² 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 12 m². 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.



PARTIE 3

RÈGLEMENT DE CHAQUE ZONE



ZONE UA

ZONE URBAINE CENTRALE

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 constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
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).
5. Le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée identifiés au plan sous l'intitulé « zone de protection commerciale » ;

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 m² 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.
6. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les annexes.
7. 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 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, extensions et annexes peuvent être édifiées en façade de la voie,

accolées à l'une seulement des limites séparatives latérales ou observer une distance d'implantation au moins égale à la moitié de la hauteur sans jamais être inférieur à 2 m.

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.

UA 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 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les extensions et les annexes et 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 m² : 100 % de la surface ;
 - pour une parcelle d'une superficie comprise entre 100 et 200 m² : 100 % de la surface pour les 100 premiers m², 80 % pour les 100 m² suivants ;
 - pour une parcelle d'une superficie comprise entre 200 et 400 m² : 100 % de la surface pour les 100 premiers m², 80 % de la surface comprise entre 100 et 200 m², 70 % de la surface comprise entre 200 et 400 m² ;

- pour une parcelle d'une superficie comprise entre 400 et 1 000 m² : 100 % de la surface pour les 100 premiers m², 80 % de la surface comprise entre 100 et 200 m², 70 % de la surface comprise entre 200 et 400 m², 60 % de la surface pour les surfaces supérieures à 1000 m² ;
 - pour une parcelle d'une superficie supérieure à 1 000 m² : 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

Pas de prescription.

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 m² et à partir de 15 logements, 10 m² 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.
5. Assainissement des eaux pluviales (hors extensions et annexes)
 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité. Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).
 - Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.
 - Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.
 - Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m² devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.

- Les objectifs de qualité sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
- Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.



ZONE UB

EXTENSION DU CENTRE-VILLE

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 constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
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).
5. Le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée identifiés au plan sous l'intitulé « zone de protection commerciale » ;

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 m² 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.

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

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 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 m² 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.

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 m² : 100 % de la surface ;
 - pour une parcelle d'une superficie comprise entre 100 et 200 m² : 100 % de la surface pour les 100 premiers m², 80 % pour les 100 m² suivants ;
 - pour une parcelle d'une superficie comprise entre 200 et 400 m² : 100 % de la surface pour les 100 premiers m², 80 % de la surface comprise entre 100 et 200 m², 70 % de la surface comprise entre 200 et 400 m² ;

- pour une parcelle d'une superficie comprise entre 400 et 1 000 m² : 100 % de la surface pour les 100 premiers m², 80 % de la surface comprise entre 100 et 200 m², 70 % de la surface comprise entre 200 et 400 m², 60 % de la surface pour les surfaces supérieures à 1000m² ;
 - pour une parcelle d'une superficie supérieure à 1 000 m² : 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

Pas de prescription.

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 m² et à partir de 15 logements, 10 m² 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.
5. Assainissement des eaux pluviales (hors extensions et annexes)
 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité. Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).
 - Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.
 - Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.
 - Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m² devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.
 - Les objectifs de qualité sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
 - Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.



ZONE UC :

ZONE URBAINE DE LOGEMENTS COLLECTIFS

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Les constructions ou installations à usage d'activité industrielle.
2. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
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).
5. Le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée identifiés au plan sous l'intitulé « zone de protection commerciale » ;

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.).

Dans les périmètres de précaution définis autour d'indices de cavités souterraines figurés aux plans de découpage en zones, sont autorisés :

- les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs ;
- les aménagements d'espaces libres ;
- à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine :
 - les modifications, l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher (limitées à 1 fois à compter de l'approbation du présent règlement), transformations à d'autres usages des constructions et installations existantes,
 - les travaux nécessaires à l'adaptation des constructions existantes aux normes d'hygiène ou de confort,
 - les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ...) ;
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations.

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés aux documents graphiques, les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

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 m 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 m² et 50 mètres de façade sur rue, un îlot ou un ensemble d'îlots ;
- 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.

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.

UC 6.2 Par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être :

- soit édifiée sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- 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 m² et à partir de 15 logements, 10 m² 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, 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.

5. Assainissement des eaux pluviales (hors extensions et annexes)

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité. Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).
- Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.
- Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.
- Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m² devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.
- Les rejets maximums tolérés seront limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- Les objectifs de qualité sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
- Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.



ZONE UD

ZONE URBAINE PAVILLONNAIRE

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Les constructions ou installations à usage d'activité industrielle.
2. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
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).
5. Le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée identifiés au plan sous l'intitulé « zone de protection commerciale » ;

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

Pour le secteur UD2a et UD3a, les dispositions applicables sont inscrites dans le règlement de l'AVAP. Concernant les limites séparatives dans le secteur AVAP, les clôtures devront avoir une hauteur maximum des murs pleins, de la haie ou d'un système à clairevoie, de 2 m au total.

Dans la zone UD 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 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 m² et 50 mètres de façade sur rue, un îlot ou un ensemble d'îlots ;
 - 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.
3. 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 6.2 Par rapport aux limites séparatives :

Pour les parcelles dont la largeur est supérieure ou égale à 15 mètres de largeur au droit de la construction ou de l'installation, toute construction ou installation doit être :

- Soit jointive simultanément, ou à toute construction ou installation antérieure édifiée en limite séparative.
- Soit implantée sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la hauteur à l'égout n'excède pas 3 mètres.
- 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 de la construction ou de l'installation) et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 15 mètres de largeur au droit de la construction ou de l'installation, toute construction ou installation doit être :

- Soit jointive simultanément, ou à toute construction ou installation antérieure édifiée en limite séparative.
- Soit implantée sur une ou plusieurs limites séparatives.
- 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 de la construction ou de l'installation) et jamais inférieure à 3 mètres.

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

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, la hauteur est calculée 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

Pas de prescription.

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. 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 m² et à partir de 15 logements, 10 m² 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, 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.
5. Assainissement des eaux pluviales (hors extensions et annexes)
 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité. Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).
 - Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.
 - Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.
 - Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m² devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de

ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.

- Les rejets maximums tolérés seront limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- Les objectifs de qualité sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
- Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.



ZONE UE

ZONE URBAINE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Les constructions ou installations de toute nature, sauf celles visées à l'article UE2.
2. 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 des installations ou constructions existantes à la date d'approbation du PLU 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 constructions à usage d'habitation et l'installation de caravanes pour l'installation des ménages en voie de sédentarisation 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 m² 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.

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 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

Pas de prescription.

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, 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.
5. Assainissement des eaux pluviales (hors extensions et annexes)
 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité. Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).
 - Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.
 - Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.

Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.

- Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m² devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.
- Les rejets maximums tolérés seront limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- Les objectifs de qualité sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
- Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.



ZONE UH

ZONE D'ÉQUIPEMENTS HOSPITALIERS

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.
 - 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.
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.

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.
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.
3. 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.

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.
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.

5. Assainissement des eaux pluviales (hors extensions et annexes)

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité. Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).
- Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.
- Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.
- Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m² devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.
- Les rejets maximums tolérés seront limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- Les objectifs de qualité sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
- Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagée une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.



ZONE UZ

ZONE D'ACTIVITÉS DIVERSES

La zone UZ est concernée par des périmètres de maîtrise de l'urbanisation définis autour des sites d'activités présentant des risques technologiques : ZPEL (ex Z1) et ZEI (ex Z2).

Dans ces périmètres, figurés par des trames différenciées sur le plan de zonage, s'appliquent des dispositions particulières relatives aux secteurs concernés par les risques technologiques, édictées dans les articles 1 et 2.

- *La zone de danger des premiers effets létaux ZPEL (ex Z1) correspond à la zone des dangers graves pour la vie humaine : un accident aurait des conséquences mortelles pour au moins 1% des personnes exposées en limite de zone, supérieures à 1% en allant vers le centre de la zone. Cette zone ne devrait pas avoir vocation à la construction ou à l'installation d'autres locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers ou de voies de circulation nouvelles autres que ceux ou celles nécessaires à la desserte et à l'exploitation des installations industrielles. Au sein de cette zone, il convient de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles implantations, hors de l'activité engendrant cette zone, des activités connexes, des industries mettant en oeuvre des produits ou procédés de nature voisine et à faible densité d'emploi, et des services indispensables au fonctionnement portuaire ; pour ces derniers, l'accroissement des personnes soumises au risque doit rester modéré.*

- *La zone de danger des effets irréversibles ZEI (ex Z2) correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine. C'est la zone d'apparition d'effets irréversibles pour la santé ou de blessures sérieuses. Cette zone ne devrait pas avoir vocation à la construction ou à l'installation de nouveaux établissements recevant du public, immeubles de grande hauteur, aires de sport ou d'accueil du public sans structures, des terrains de camping ou de stationnement de caravanes, ou de nouvelles voies de grande circulation dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour ou de voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs. Au sein de cette zone, il convient de limiter le nombre de personnes générées par de nouvelles implantations ou des extensions de l'existant.*

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Toute construction à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article UZ2.
2.
 - 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.
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. En UZa et UZac, les commerces sont interdits sauf ceux visés en UZa2 et UZac2.
6. ***Dans les secteurs concernés par les périmètres de risques technologiques ZPEL (ex Z1) et ZEI (ex Z2)*** sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les constructions de toute nature, autres que celles expressément admises à l'article UX2.
 - les nouvelles voies à grande circulation dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour et les nouvelles voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs, autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation des installations portuaires et industrielles.

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.
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.

Dans les secteurs concernés par les périmètres de risques technologiques ZPEL (ex Z1)

- Les installations industrielles directement liées à l'activité à l'origine des risques ;
- Les aménagements et extensions des installations existantes ;
- De nouvelles ICPE compatibles ;
- Les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

Dans les secteurs concernés par les périmètres de risques technologiques ZEI (ex Z2)

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
- Les nouvelles constructions et les changements de destination sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.

Dans les périmètres de précaution définis autour d'indices de cavités souterraines figurés aux plans de découpage en zones, sont autorisés :

- les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs ;
- les aménagements d'espaces libres ;
- à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine :
 - les modifications, l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher (limitées à 1 fois à compter de l'approbation du présent règlement), transformations à d'autres usages des constructions et installations existantes ;
 - les travaux nécessaires à l'adaptation des constructions existantes aux normes d'hygiène ou de confort ;

- les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse...);
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations.

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés aux documents graphiques, les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

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.
6. 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 6.2 Par rapport aux limites séparatives :

En zone UZc et UZa :

Toute construction doit être :

- soit jointive ;
- soit sur une ou plusieurs limites ;
- 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 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

Pas de prescription.

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.

1. 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.
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.
5. Assainissement des eaux pluviales (hors extensions et annexes)
 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité. Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).
 - Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.
 - Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.
 - Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m² devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de

ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.

- Les rejets maximums tolérés seront limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- Les objectifs de qualité sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
- Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.



ZONE N

ZONE NATURELLE

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Les constructions ou installations de toute nature, sauf celles visées à l'article N2.
2. 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.
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.

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. Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont autorisés l'amélioration, la transformation et l'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole ainsi que leurs annexes à condition :
 - que l'emprise au sol créée par l'extension / annexe ou les extensions / annexes successives soit limitée à 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU ;
 - de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. Les annexes créées après l'approbation du présent PLU ne peuvent être affectées à l'usage d'habitation ou être transformées en logement ;
 - la densité de l'ensemble des constructions ne peut dépasser 0,20 (R111-21 du CU) ;
 - les conditions d'emprise et de hauteur sont précisées aux articles N7 et N8 ;
 - pour les biens suivants : bâtiments remarquables répertoriés dans le règlement graphique, bâtiments bénéficiant d'une mesure de classement ou de protection, ou situés dans le

périmètre d'une servitude d'utilité publique, des dérogations aux règles de zones d'implantations, d'emprise, de densité, de hauteur pourront être accordées en justifiant le lien d'usage avec le bâtiment d'habitation principal.

3. 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.
4. Les aires de stationnement ouvertes au public ne devront pas être imperméabilisées.
5. Les infrastructures routières ou ferroviaires, à condition d'être accompagnées d'aménagements paysagers les intégrant au mieux dans le site.
6. Les chemins piétonniers et les installations et aménagements d'accompagnement destinés à l'accueil du public.
7. Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, ainsi que celles exercées dans le prolongement d'un acte de production, ou ayant pour support l'exploitation,
8. L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole,
9. Les constructions à usage d'habitation nécessitant la proximité de l'exploitation agricole.

Dans les périmètres de précaution définis autour d'indices de cavités souterraines figurés aux plans de découpage en zones, sont autorisés :

- les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs ;
- les aménagements d'espaces libres ;
- à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine :
 - les modifications, l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher (limitées à 1 fois à compter de l'approbation du présent règlement), transformations à d'autres usages des constructions et installations existantes,

- les travaux nécessaires à l'adaptation des constructions existantes aux normes d'hygiène ou de confort,
- les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse...);
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations.

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés aux documents graphiques, les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

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

La hauteur des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture, et 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures-terrasses.

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.
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.
5. Assainissement des eaux pluviales (hors extensions et annexes)
 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...),

et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité. Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

- Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.
- Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.
- Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m² devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.
- Les rejets maximums tolérés seront limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- Les objectifs de qualité sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
- Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.



ZONE 1AUB

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.
 - 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.

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 m² 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. 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 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 m² 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

Pas de prescription.

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 m² et à partir de 15 logements, 10 m² 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.
5. Assainissement des eaux pluviales (hors extensions et annexes)
 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.
Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).
 - Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.
 - Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.
Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.
 - Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m² devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.
 - Les rejets maximums tolérés seront limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.
 - Les objectifs de qualité sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
 - Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.



ZONE 1AUE

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. 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.
5. Les aires de stationnement ouvertes au public.
6. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées à la réalisation ou l'existence d'infrastructure.
7. Les constructions à usage d'habitation et l'installation de caravanes pour l'installation des ménages en voie de sédentarisation 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.

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 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

Pas de prescription.

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, 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.
5. Assainissement des eaux pluviales (hors extensions et annexes)
 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...),

et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité. Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

- Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.
- Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.
- Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m² devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.
- Les rejets maximums tolérés seront limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- Les objectifs de qualité sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
- Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.



ZONE 1AUAC : ZONE D'ACTIVITÉS DIVERS



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 et sauf ceux visés en 1AUZac2
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.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public.
3. Les extensions d'établissements existants, à condition qu'elles n'apportent pas de nuisance supplémentaire.
4. 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.

5. 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.

6. Les centres de tri et de recyclage.

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.

1AUZac 6.2 Par rapport aux limites séparatives :

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

1AUZac 6.3 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.
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.
5. Assainissement des eaux pluviales (hors extensions et annexes)
 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.
Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).
 - Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.
 - Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.
Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.
 - Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m² devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.

- Les rejets maximums tolérés seront limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- Les objectifs de qualité sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
- Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.



ZONE 2AU :

ZONE DE DÉVELOPPEMENT FUTUR



La zone 2AU « stricte » correspond à l'espace pour lequel des renforcements de voirie ou réseaux sont nécessaires pour la desserte des constructions à y implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU 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.

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

Caractéristiques urbaines

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

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)