



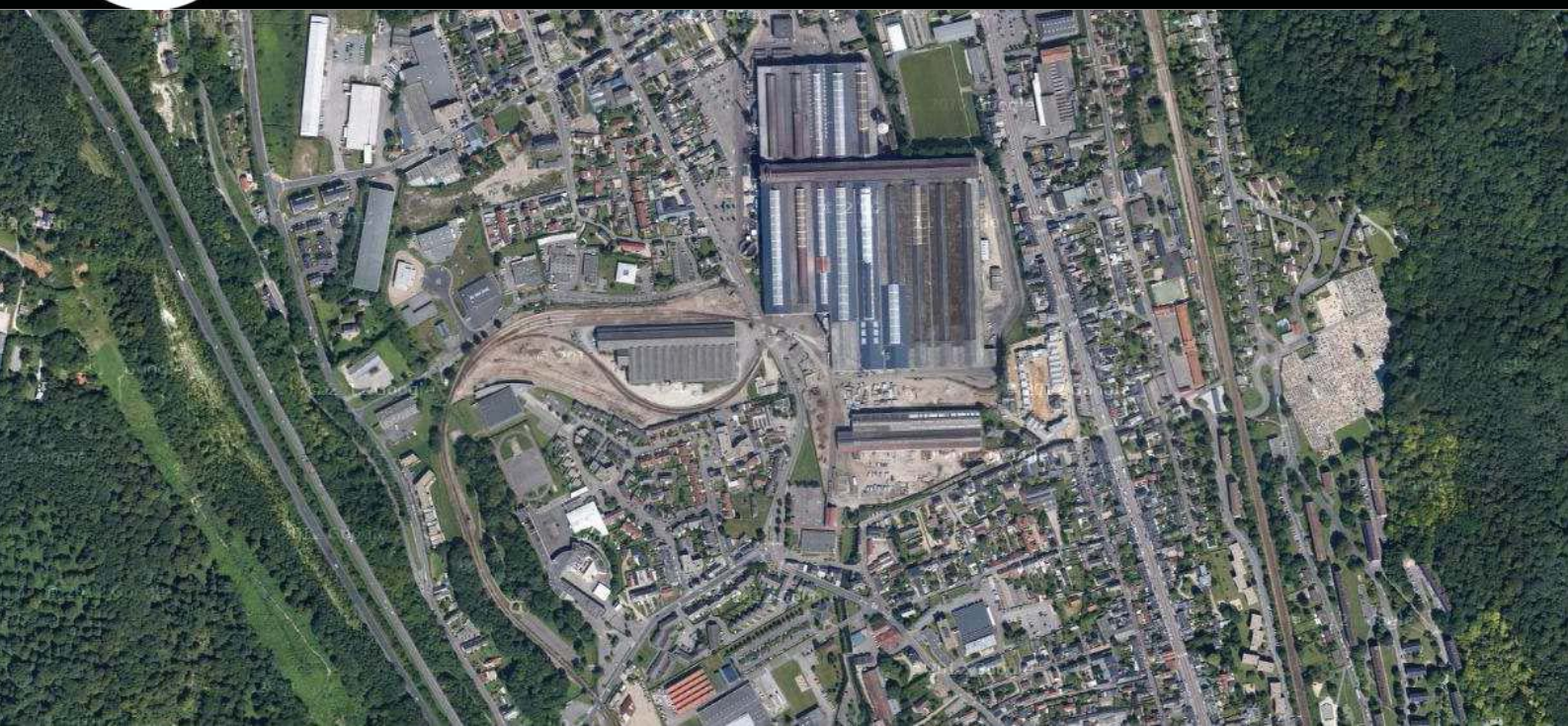
# Ville de Déville lès Rouen

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### Règlement écrit



**Décembre 2016**



REVISION DE PLU :

Prescrite le 13 octobre 2011 – Arrêtée le 20 juin 2013

Enquête publique du 28 octobre 2013 au 29 novembre 2013 (inclus)

Approbation par délibération du 19 juin 2014

Modification simplifiée n°1

approuvée : le 12 décembre 2016

CACHET DE LA MAIRIE :



# COMMUNE DE DEVILLE LES ROUEN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### REGLEMENT

## Sommaire

---

#### **Titre 1 Dispositions applicables aux zones urbaines**

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UC

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone UD

Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone UE

Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone UF

Chapitre 7 - Dispositions applicables à la zone UY

#### **Titre 2 Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières**

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone naturelle N

#### **Titre 3 Dispositions applicables aux éléments répertoriés au titre du L.123-1-5 7° du CU et du L. 130-1 du CU**

#### **Titre 4 Emplacements réservés et servitudes en zone urbaine**

Tableau des emplacements réservés

Tableau des servitudes en zones urbaines

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

---

**« Zone urbaine à vocation mixte, la zone UA correspond aux secteurs d'urbanisation ancienne, situés le long de la route de Dieppe et dans le territoire d'attraction des transports en commun de l'agglomération rouennaise »**

### **Article UA 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdits :**

- 1.1- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.2- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux nécessaires à une utilisation autorisée à l'article 2 et ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de lutte contre l'incendie et les inondations, ainsi que les dépôts et stockage de matériaux ou de déchets.
- 1.3- Les activités industrielles et les entrepôts.
- 1.4- Le remblaiement des zones de ruissellement et inondation repérées par un tramage spécifique au plan de zonage et des zones situées aux abords du Cailly, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques publics ou d'intérêt général visant à lutter contre les inondations.
- 1.5- Les constructions de digues ou de détournements du lit des cours d'eau visant à empêcher les débordements des eaux.
- 1.6- Les constructions à usage agricole et forestière.

### **Article UA 2 - Les utilisations du sol soumises à conditions particulières**

#### **Sont autorisés :**

- 2.1- Les constructions principales à destinations d'habitation, d'hébergement hôtelier et de bureaux.
- 2.2- Les établissements artisanaux ou commerciaux à condition qu'ils soient utiles et nécessaires à la vie quotidienne urbaine et qu'ils offrent toute garantie de protection du voisinage contre les nuisances.
- 2.3- Les équipements publics ou privés d'intérêt général, les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- 2.4- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.5- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet urbain ou architectural et aux ouvrages techniques.
- 2.6- Toutes les nouvelles constructions situées dans les secteurs de ruissellement et inondation repérés au plan de zonage par un tramage spécifique, dès lors qu'elles ne sont pas interdites par l'article 1 et que le niveau fini de plancher à rez-de-chaussée, est rehaussé d'au moins 0,30 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, les sous-sols étant interdits.
- 2.7- Seules les extensions des constructions ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, inférieures à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées dans les secteurs de risque liés à la présomption de cavité

souterraine, dès lors qu'elles sont réalisées pour l'amélioration de l'habitat et la mise aux normes des bâtiments d'activités sous réserve :

- que la vocation de la construction soit autorisée ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ;
- que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

### **Article UA 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.
- 3.2- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.3- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.4- Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.5- Dans les opérations de plus de 10 logements, les accès doivent présenter une largeur et un recul de 5 mètres de la voirie publique afin de ne pas engorger et perturber la circulation publique.
- 3.6- Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'un plan de déplacements piétons et cyclistes. Ce plan inscrit des cheminements piétons et cyclistes courts, directs, confortables pour accéder aux réseaux de transports.

### **Article UA 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

- 4.1- **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2- **Assainissement eaux usées** : toute construction ou installation nouvelle située en zone d'assainissement collectif doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En tout état de cause, le raccordement au réseau public d'assainissement devra être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement collectif de la CREA.
- 4.3- L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau vanne, est interdite.
- 4.4- **Assainissement eaux pluviales** : avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est privilégiée.  
En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales de la CREA.

- 4.5- **Electricité et télécommunication** : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau électrique. Pour toute construction nouvelle ou installation nouvelle, les raccordements au réseau électrique doivent être réalisés en souterrain.  
Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.
- 4.6- **Collecte des déchets** : Tout projet de construction ou toute nouvelle zone d'habitation doit se conformer aux prescriptions du règlement de collecte des déchets communautaire, spécialement lorsqu'elles régissent les caractéristiques et conditions de stockage des déchets.

#### **Article UA 5 – La caractéristique des terrains**

Pas de prescription particulière.

#### **Article UA 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Principe :**

- 6.1- Toute nouvelle construction doit être édifiée à l'alignement de fait, des voies et emprises publiques ou des façades des constructions existantes.

##### **Exception :**

- 6.2- En l'absence d'alignement de fait des voies et emprises publiques ou des façades des constructions existantes, toute nouvelle construction doit être édifiée avec un recul minimum de 2 mètres.  
Sur le côté pair de la rue Baron, ce recul minimum de 2 mètres doit être respecté.  
La séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être identifié.
- 6.3- L'édification des constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

#### **Article UA 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Principe :**

- 7.1- Toute nouvelle construction doit être édifiée soit, sur les limites séparatives, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage, en respectant un recul minimum de 1,90 mètre pour conserver les vues et limiter les effets de couloirs.
- 7.2- En cas d'implantation des constructions existantes à l'alignement des voies publiques et privées ou sur les limites séparatives, l'implantation en ordre continu d'une limite latérale à l'autre peut être imposée, pour satisfaire un souci d'intégration harmonieuse au paysage urbain.

##### **Exception :**

- 7.3- L'édification des constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- 7.4- Le long du Cailly, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge en vue de garantir leur

préservation et leur entretien. Cette bande de 5 mètres doit être plantée ou enherbée.

### **Article UA 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription particulière.

### **Article UA 9 - L'emprise au sol des constructions**

Pas de prescription particulière.

### **Article UA 10 - La hauteur maximale des constructions**

#### **Principe :**

10.1-La hauteur à respecter est exprimée en niveaux et déterminée à partir du point le plus bas du sol naturel jusqu'au faîtage de la construction.

10.2-La hauteur au faîtage des constructions doit assurer la transition volumétrique harmonieuse avec les ensembles bâtis environnants ou éléments bâtis d'intérêt patrimonial existants repérés au plan de zonage, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

10.3-La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder R+2+combles aménagés ou R+2+1 étage en retrait de 3 mètres minimum.

10.4-En cas de terrain en déclivité, la hauteur de la construction, exprimée en nombre de niveaux, ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel.

Ne constituant pas un niveau au sens du présent règlement, les planchers des sous-sols semi enterrés des constructions situées sur des terrains en déclivité, dans lesquels doivent être aménagés les emplacements de stationnement, locaux à vélo, caves et locaux techniques.

#### **Exception :**

10.5-Une hauteur maximale supérieure à celle prévue à l'article 10.3 peut être autorisée, à titre dérogatoire, pour respecter le gabarit d'immeubles adjacents à la nouvelle construction envisagée.

### **Article UA 11 - L'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**

#### **Généralités :**

11.1-L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 11.2-Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.
- 11.3-Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.
- 11.4-Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les façades ou/et les toitures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

### **Les toitures :**

- 11.5-Les toitures terrasse doivent être végétalisées à partir de 40 m<sup>2</sup>.
- 11.6-Les débords de toiture peuvent être exigés pour des raisons architecturales et pour limiter l'action des eaux pluviales sur les façades. Sur la Route de Dieppe, les toitures prévues des constructions en limite du domaine public ne peuvent être constituées de toitures terrasse, sauf si elles sont végétalisées ou abritent un système de production d'énergie renouvelable. Il peut être imposé de respecter les pentes, les matériaux des toitures voisines et de créer des lucarnes.
- 11.7-Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

### **Les façades :**

- 11.8-Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant. Toutes les façades de la construction, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec celle-ci.
- 11.9-L'isolation des façades de la construction par l'extérieur est interdite en surplomb du domaine public.
- 11.10-Les matériaux des façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- 11.11-Les façades en brique, que celle-ci soit utilisée comme parement ou réservée à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique est admis.
- 11.12-Les garde-corps des balcons, des loggias et des terrasses situées en attique doivent être traités en matériaux opaques sur au moins 1 mètre de hauteur.



11.13- Les vitrines doivent s'intégrer dans l'harmonie générale des bâtiments. Leur hauteur maximale sur façade est limitée au niveau du plancher bas du premier étage de la construction.

#### **Les clôtures :**

11.14- Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

11.15- Hauteur : en limites séparatives et sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres, sauf dans les cas d'impératifs techniques tels que dénivelés, soutien de terres, protection contre les nuisances, problèmes particuliers de sécurité.

11.16- Aspect des clôtures : les clôtures opaques constituées d'un seul matériau en limite du domaine public sont interdites. Cependant, un soubassement plein d'une hauteur maximale de 1 mètre peut être autorisé.

11.17- Aires de dépôts des surfaces commerciales et des entreprises artisanales ou industrielles : les clôtures sont traitées de telle façon que les dépôts (tels que cageots, caisses et emballages divers) ne soient pas visibles du voisinage. En cas de nécessité, la hauteur de 2 mètres de clôture peut être dépassée pour atteindre cet objectif.

11.18- Dans le cas de grilles anciennes présentant un intérêt architectural, elles peuvent être réutilisées, même si leur hauteur est supérieure à 2 mètres.

11.19- Dans les secteurs de ruissellement et inondation repérés au plan de zonage par un tramage spécifique et en bordures de rivières, les clôtures doivent être ajourées et ne pas faire obstacles aux ruissellements.

#### **Article UA 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules**

12.1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès ne garantissent pas leur fonctionnalité ou la sécurité de leurs usagers. En particulier, les places de stationnement doivent présenter des dimensions minimales de 5 mètres de longueur et de 2,50 mètres de largeur. Les places de stationnement enclavées, ou accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessous.

12.3- En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessous.

12.4- Le stationnement existant sur le surplus de parcelle restant après division en vue de construire doit être conservé.

12.5-Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

**Normes de stationnement Véhicules Particuliers (arrondir au chiffre entier supérieur) :**

**Habitat :**

- Lors de la création de logements, il doit être réalisé au minimum : 1 place par logement inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1,5 place par logement dont la superficie est comprise entre 50 et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places par logement supérieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Lors de la construction de logements à usage d'habitat locatif financé par un prêt de l'Etat, il doit être réalisé une aire de stationnement par logement au minimum.
- Dans les opérations de plus de 10 logements, 10% de places supplémentaires calculés sur le total des places sont demandées en surface afin d'accueillir les visiteurs. Ces places doivent être réalisées en dehors de l'espace clos de la résidence et accessibles depuis le domaine public.
- En cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.
- La transformation de garage en logement est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement d'un logement.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

**Commerces :**

- surface de vente isolée inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, pas de place exigée.
- plus de 50 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

**Hébergements hôteliers :**

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Bureaux et activités tertiaires :**

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

### **Activités artisanales :**

- stationnement hors voies publiques.
- 1 place au minimum pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

### **Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de parking doit être apprécié en fonction de l'effectif et des horaires de fréquentation des dits établissements.

12.6- Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes.

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

#### **Habitat :**

- Dans les opérations de plus de 2 logements : 1 place minimum par logement.

#### **Bureaux et activités tertiaires :**

- 1 place minimum pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

- le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur destination.

Les places de stationnement pour bicyclettes doivent être abritées, équipées d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessibles. L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit prévoir une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

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

12.8- Les mouvements d'entrées et de sorties des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic

des voies environnantes, quel que soit le sens de la circulation autorisé dans la voie desservant le terrain.

12.9-Sauf contre-indications liées à la nature du terrain ou liées à la nature du stationnement réservé pour les personnes à mobilité réduite, les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux absorbants, hors enrobé drainant, afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans les réseaux d'assainissement pluvial.

### **Article UA 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation et de traitement des espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

13.1-Les espaces libres sont les espaces non bâtis hormis les voies de desserte et les aires de stationnement.

13.2-Les marges de recul et les abords des constructions doivent être parfaitement entretenus et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.3-De manière à limiter l'imperméabilisation des sols, une surface de 20% minimale d'espaces verts est réservée sur l'unité foncière. Aucune règle imposant une surface minimale d'espace vert n'est imposée sur les unités foncières inférieures à 200 m<sup>2</sup>.

13.4-Les marges libres par rapport aux berges des rivières doivent uniquement être plantées en espèces locales.

### **Article UA 14 - Le coefficient d'occupation des sols**

Pas de prescription particulière.

### **Article UA 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescription particulière.

### **Article UA 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pas de prescription particulière.

---

## **CHAPITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB**

---

**« Zone urbaine à vocation mixte, la zone UB correspond tissu urbain ancien traditionnel et d'intérêt patrimonial du vieux Déville, également nommé quartier Gambetta. »**

### **Article UB 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdits :**

- 1.1- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.2- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux nécessaires à une utilisation autorisée à l'article 2 et ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de lutte contre l'incendie et les inondations, ainsi que les dépôts et stockage de matériaux ou de déchets.
- 1.3- Les activités industrielles et les entrepôts.
- 1.4- Le remblaiement des zones de ruissellement et inondation repérées par un tramage spécifique au plan de zonage et des zones situées aux abords du Cailly, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques publics ou d'intérêt général visant à lutter contre les inondations.
- 1.5- Les constructions de digues ou de détournements du lit des cours d'eau visant à empêcher les débordements des eaux.
- 1.6- Les constructions à usage agricole et forestière.

### **Article UB 2 - Les utilisations du sol soumises à conditions particulières**

#### **Sont autorisés :**

- 2.1- Les constructions principales à destinations d'habitation, d'hébergement hôtelier et de bureaux.
- 2.2- Les établissements artisanaux ou commerciaux à condition qu'ils soient utiles et nécessaires à la vie quotidienne urbaine et qu'ils offrent toute garantie de protection du voisinage contre les nuisances.
- 2.3- Les équipements publics ou privés d'intérêt général, les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- 2.4- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.5- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet urbain ou architectural et aux ouvrages techniques.
- 2.6- Toutes les nouvelles constructions situées dans les secteurs de ruissellement et inondation repérés au plan de zonage par un tramage spécifique, dès lors qu'elles ne sont pas interdites par l'article 1 et que le niveau fini de plancher à rez-de-chaussée, est rehaussé d'au moins 0,30 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, les sous-sols étant interdits.

### **Article UB 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.
- 3.2- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ces voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.3- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.4- Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.5- Dans les opérations de plus de 10 logements, les accès doivent présenter une largeur et un recul de 5 mètres de la voirie publique afin de ne pas engorger et perturber la circulation publique.
- 3.6- Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'un plan de déplacements piétons et cyclistes. Ce plan doit inscrire des cheminements piétons courts, directs, confortables pour accéder aux réseaux de transports.

### **Article UB 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

- 4.1- **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2- **Assainissement eaux usées**: toute construction ou installation nouvelle située en zone d'assainissement collectif doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En tout état de cause, le raccordement au réseau public d'assainissement devra être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement collectif de la CREA.
- 4.3- L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau vanne, est interdite.
- 4.4- **Assainissement eaux pluviales** : avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est privilégiée.  
En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales de la CREA.
- 4.5- **Electricité et télécommunication** : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau électrique. Pour toute construction nouvelle ou installation nouvelle, les raccordements au réseau électrique doivent être réalisés en souterrain.  
Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.

- 4.6- **Collecte des déchets** : Tout projet de construction ou toute nouvelle zone d'habitation doit se conformer aux prescriptions du règlement de collecte des déchets communautaire, spécialement lorsqu'elles régissent les caractéristiques et conditions de stockage des déchets.

#### **Article UB 5 – La caractéristique des terrains**

Pas de prescription particulière.

#### **Article UB 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Principe :**

- 6.1- Toute nouvelle construction doit être édifiée à l'alignement de fait des voies et emprises publiques ou des façades des constructions existantes.

##### **Exception :**

- 6.2- En l'absence d'alignement de fait des voies et emprises publiques ou des façades des constructions existantes, toute nouvelle construction doit être édifiée avec un recul minimum de 2 mètres.  
La séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être identifié.
- 6.3- L'édification des constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

#### **Article UB 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Principe :**

- 7.1- Toute nouvelle construction doit être édifiée soit, sur les limites séparatives, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage, en respectant un recul minimum de 1,90 mètre pour conserver les vues et limiter les effets de couloirs.
- 7.2- En cas d'implantation des constructions existantes à l'alignement des voies publiques et privées ou sur les limites séparatives, l'implantation en ordre continu d'une limite latérale à l'autre peut être imposée, pour satisfaire un souci d'intégration harmonieuse au paysage urbain.

##### **Exception :**

- 7.3- L'édification des constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

#### **Article UB 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription particulière.

#### **Article UB 9 - L'emprise au sol des constructions**

Pas de prescription particulière.

## **Article UB 10 - La hauteur maximale des constructions**

### **Principe :**

- 10.1-La hauteur à respecter est exprimée en niveaux et déterminée à partir du point le plus bas du sol naturel jusqu'au faîtage de la construction.
- 10.2-La hauteur du faîtage des constructions doit assurer la transition volumétrique harmonieuse avec les ensembles bâtis environnants ou éléments bâtis d'intérêt patrimonial existants repérés au plan de zonage, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.
- 10.3-La hauteur maximale ne peut excéder R+1+ un niveau de combles aménagés.
- 10.4-En cas de terrain en déclivité, la hauteur de la construction, exprimée en nombre de niveaux, ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel.  
Ne constituant pas un niveau au sens du présent règlement, les planchers des sous-sols semi enterrés des constructions situées sur des terrains en déclivité, dans lesquels doivent être aménagés les emplacements de stationnement, locaux à vélo, caves et locaux techniques.

## **Article UB 11 - L'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**

### **Généralités :**

- 11.1-L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2-Les façades doivent respecter les lignes de références des façades existantes.
- 11.3-Les volumes construits doivent être en prolongement et en harmonie avec ceux existants, notamment au niveau des toitures (formes, pentes, matériaux, teinte) afin de conserver l'homogénéité du paysage urbain. En outre, il peut être imposé de respecter les pentes, les matériaux des toitures et façades voisines et de créer des lucarnes.
- 11.4-Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.
- 11.5-Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les façades ou/et les toitures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.



### **Les toitures :**

- 11.6- Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles sont végétalisées.
- 11.7- Les débords de toiture peuvent être exigés pour des raisons architecturales et pour limiter l'action des eaux pluviales sur les façades.
- 11.8- Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

### **Les façades :**

- 11.9- Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.  
Toutes les façades de la construction, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec celle-ci.
- 11.10- L'isolation des façades de la construction par l'extérieur est interdite en surplomb du domaine public.
- 11.11- Les matériaux des façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- 11.12- Les façades en brique, que celle-ci soit utilisée comme parement ou réservée à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique est admis.
- 11.13- Les garde-corps des balcons, des loggias et des terrasses situées en attique doivent être traités en matériaux opaques sur au moins 1 mètre de hauteur.
- 11.14- Les vitrines doivent s'intégrer dans l'harmonie générale des bâtiments. Leur hauteur maximale sur façade est limitée au niveau du plancher bas du premier étage de la construction.

### **Les clôtures :**

- 11.15- Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.
- 11.16- Hauteur : en limites séparatives et sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres, sauf dans les cas d'impératifs techniques tels que dénivelés, soutien de terres, protection contre les nuisances, problèmes particuliers de sécurité.
- 11.17- Aspect des clôtures : les clôtures opaques constituées d'un seul matériau en limite du domaine public sont interdites. Cependant, un soubassement plein d'une hauteur maximale de 1 mètre peut être autorisé.
- 11.18- Aires de dépôts des surfaces commerciales et des entreprises artisanales ou industrielles : les clôtures sont traitées de telle façon que les dépôts (tels que cageots, caisses et emballages divers) ne soient pas

visibles du voisinage. En cas de nécessité, la hauteur de 2 mètres de clôture peut être dépassée pour atteindre cet objectif.

11.19-Dans le cas de grilles anciennes présentant un intérêt architectural, elles peuvent être réutilisées, même si leur hauteur est supérieure à 2 mètres.

11.20-Dans les secteurs de ruissellement et inondation repérés au plan de zonage par un tramage spécifique et en bordures de rivières, les clôtures doivent être ajourées et ne pas faire obstacles aux ruissellements.

### **Article UB 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules**

12.1-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2-L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès ne garantissent pas leur fonctionnalité ou la sécurité de leurs usagers. En particulier, les places de stationnement doivent présenter des dimensions minimales de 5 mètres de longueur et de 2,50 mètres de largeur. Les places de stationnement enclavées, ou accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessous.

12.3 En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessous.

12.4 Le stationnement existant sur le surplus de parcelle restant après division en vue de construire doit être conservé.

12.5 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### **Normes de stationnement Véhicules Particuliers (arrondir au chiffre entier supérieur):**

#### **Habitat :**

- Lors de la création de logements, il doit être réalisé au minimum : 1 place par logement inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1,5 place par logement dont la superficie est comprise entre 50 et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places par logement supérieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Lors de la construction de logements à usage d'habitat locatif financé par un prêt de l'Etat, il doit être réalisé une aire de stationnement par logement au minimum.
- Dans les opérations de plus de 10 logements, 10% de places supplémentaires calculés sur le total des places sont demandées en surface afin d'accueillir les visiteurs. Ces places doivent être réalisées

en dehors de l'espace clos de la résidence et accessibles depuis le domaine public.

- En cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.
- La transformation de garage en logement est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement d'un logement.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

#### **Commerces :**

- surface de vente isolée inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, pas de place exigée.
- plus de 50 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

#### **Hébergements hôteliers :**

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Bureaux et activités tertiaires :**

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

#### **Activités artisanales :**

- stationnement hors voies publiques.
- 1 place au minimum pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

#### **Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de parking doit être apprécié en fonction de l'effectif et des horaires de fréquentation des dits établissements.

12.6- Les logements collectifs, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes.

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

**Habitat :**

-Dans les opérations de plus de 2 logements : 1 place minimum par logement.

**Bureaux et activités tertiaires :**

-1 place minimum pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

-le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur destination.

Les places de stationnement pour bicyclettes doivent être abritées, équipées d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessibles. L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit prévoir une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

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

12.8-Les mouvements d'entrées et de sorties des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quel que soit le sens de la circulation autorisé dans la voie desservant le terrain.

12.9-Sauf contre-indications liées à la nature du terrain ou liées à la nature du stationnement réservé pour les personnes à mobilité réduite, les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux absorbants, hors enrobé drainant, afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans les réseaux d'assainissement pluvial.

**Article UB 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation et de traitement des espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

13.1-Les espaces libres sont les espaces non bâtis hormis les voies de desserte et les aires de stationnement.

13.2-Les marges de recul et les abords des constructions doivent être parfaitement entretenus et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.3-De manière à limiter l'imperméabilisation des sols, une surface de 20% minimale d'espaces verts est réservée sur l'unité foncière. Aucune règle imposant une surface minimale d'espace vert n'est imposée sur les unités foncières inférieures à 200 m<sup>2</sup>.

13.4-Les marges libres par rapport aux berges des rivières doivent uniquement être plantées en espèces locales.

**Article UB 14 - Le coefficient d'occupation des sols**

Pas de prescription particulière.

**Article UB 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescription particulière.

**Article UB 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pas de prescription particulière.

---

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC**

---

**« Zone urbaine à vocation mixte de densité moyenne, la zone UC correspond aux quartiers d'urbanisation plus récente du Grand Aulnay, Petit Aulnay et Fresnel. Certains secteurs situés à proximité du Cailly et de la Clairette sont soumis à des risques faibles ou moyens d'inondation et ou de remontée de la nappe phréatique. Un sous-secteur, UCa, désigne l'aménagement de la friche urbaine SPIE. »**

### **Article UC 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdits :**

- 1.1- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.2- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux nécessaires à une utilisation autorisée à l'article 2 et ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de lutte contre l'incendie et les inondations, ainsi que les dépôts et stockage de matériaux ou de déchets.
- 1.3- Les activités industrielles et les entrepôts.
- 1.4- Le remblaiement des zones de ruissellement et inondation repérées par un tramage spécifique au plan de zonage et des zones situées aux abords du Cailly et de la Clairette, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques publics ou d'intérêt général visant à lutter contre les inondations.
- 1.5- Les constructions de digues ou de détournements du lit des cours d'eau visant à empêcher les débordements des eaux.
- 1.6- Les constructions à usage agricole et forestière.

### **Article UC 2 - Les utilisations du sol soumises à conditions particulières**

#### **Sont autorisés :**

- 2.1- Les constructions principales à destinations d'habitation, d'hébergement hôtelier et de bureaux.
- 2.2- Les établissements artisanaux ou commerciaux à condition qu'ils soient utiles et nécessaires à la vie quotidienne urbaine et qu'ils offrent toute garantie de protection du voisinage contre les nuisances.
- 2.3- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet urbain ou architectural et aux ouvrages techniques.
- 2.4- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.5- Les équipements publics ou privés d'intérêt général, les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- 2.6- Toutes les nouvelles constructions situées dans les secteurs de ruissellement et inondation repérés au plan de zonage par un tramage spécifique, dès lors qu'elles ne sont pas interdites par l'article 1 et que le niveau fini de plancher à rez-de-chaussée, est rehaussé d'au moins 0,30

mètre par rapport au niveau du terrain naturel, les sous-sols étant interdits.

- 2.7- Tout projet de construction de logements situé dans les secteurs de servitude en zone urbaine destinés à la construction de logements et/ou équipements, devra justifier de la présence de 30% de logements à usage locatif financé par un prêt de l'Etat.

### **Article UC 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.
- 3.2- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ces voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.3- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.4- Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.5- Dans les opérations de plus de 10 logements, les accès doivent présenter une largeur et un recul de 5 mètres de la voirie publique afin de ne pas engorger et perturber la circulation publique.
- 3.6- Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'un plan de déplacements piétons et cyclistes. Ce plan inscrit des cheminements piétons courts, directs, confortables pour accéder aux réseaux de transports.

### **Article UC 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

- 4.1- **Eau potable** : toute construction, installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2- **Assainissement eaux usées**: toute construction ou installation nouvelle située en zone d'assainissement collectif doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En tout état de cause, le raccordement au réseau public d'assainissement devra être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement collectif de la CREA.
- 4.3- L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau vanne, est interdite.
- 4.4- **Assainissement eaux pluviales** : avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est privilégiée.  
En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales de la CREA.

- 4.5- **Electricité et télécommunication** : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau électrique. Pour toute construction nouvelle ou installation nouvelle, les raccordements au réseau électrique doivent être réalisés en souterrain.  
Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.
- 4.6- **Collecte des déchets** : Tout projet de construction ou toute nouvelle zone d'habitation doit se conformer aux prescriptions du règlement de collecte des déchets communautaire, spécialement lorsqu'elles régissent les caractéristiques et conditions de stockage des déchets.

#### **Article UC 5 - La caractéristique des terrains**

Pas de prescription particulière.

#### **Article UC 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Principe :**

- 6.1- Toute nouvelle construction doit être édifiée à l'alignement de fait, des voies et emprises publiques ou des façades des constructions existantes.

##### **Exception :**

- 6.2- En l'absence d'alignement de fait des voies et emprises publiques ou des façades des constructions existantes, toute nouvelle construction doit être édifiée avec un recul minimum de 2 mètres.  
La séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être identifié.
- 6.3- L'édification des constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

#### **Article UC 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Principe :**

- 7.1- Toute nouvelle construction doit être édifiée soit, sur les limites séparatives, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage, en respectant un recul minimum de 1,90 mètre pour conserver les vues et limiter les effets de couloirs.
- 7.2- En cas d'implantation des constructions existantes à l'alignement des voies publiques et privées ou sur les limites séparatives, l'implantation en ordre continu d'une limite latérale à l'autre peut être imposée, pour satisfaire un souci d'intégration harmonieuse au paysage urbain.

##### **Exception :**

- 7.3- L'édification des constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- 7.4- Le long du Cailly et de la Clairette, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge en vue de garantir leur préservation et leur entretien. Cette bande de 5 mètres doit être plantée ou enherbée.



### **Article UC 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription particulière.

### **Article UC 9 - L'emprise au sol des constructions**

Pas de prescription particulière.

### **Article UC 10 - La hauteur maximale des constructions**

#### **Principe :**

10.1-La hauteur à respecter est exprimée en niveaux et déterminée à partir du point le plus bas du sol naturel jusqu'au faîtage de la construction.

10.2-La hauteur au faîtage des constructions doit assurer la transition volumétrique harmonieuse avec les ensembles bâtis environnants ou éléments bâtis d'intérêt patrimonial existants repérés au plan de zonage, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

10.3-La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder R+2+combles aménagés ou R+2+1 étage en retrait de 3 mètres minimum.

Dans les secteurs indicés UCa au plan de zonage, la hauteur maximum autorisée des nouvelles constructions est portée à R+3+combles aménagés.

10.4-En cas de terrain en déclivité, la hauteur de la construction, exprimée en nombre de niveaux, ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel.

Ne constituant pas un niveau au sens du présent règlement, les planchers des sous-sols semi enterrés des constructions situées sur des terrains en déclivité, dans lesquels doivent être aménagés les emplacements de stationnement, locaux à vélo, caves et locaux techniques.

#### **Exception :**

10.5-Une hauteur maximale supérieure à celle prévue à l'article 10.3 peut être autorisée, à titre dérogatoire, pour respecter le gabarit d'immeubles adjacents à la nouvelle construction envisagée.

### **Article UC 11 - L'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**

#### **Généralités :**

11.1-L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 11.2-Les volumes construits doivent être en prolongement et en harmonie avec ceux existants, notamment au niveau des toitures (formes, pentes, matériaux, teinte) afin de conserver l'homogénéité du paysage urbain.
- 11.3-Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.
- 11.4-Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les façades ou/et les toitures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

#### **Les toitures :**

- 11.5-Les toitures terrasse doivent être végétalisées, à partir de 40 m<sup>2</sup>.
- 11.6-Les débords de toiture peuvent être exigés pour des raisons architecturales et pour limiter l'action des eaux pluviales sur les façades.
- 11.7-Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires....), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

#### **Les façades :**

- 11.8-Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.  
Toutes les façades de la construction, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec celle-ci.
- 11.9-L'isolation des façades de la construction par l'extérieur est interdite en surplomb du domaine public.
- 11.10-Les matériaux des façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- 11.11-Les façades en brique, que celle-ci soit utilisée comme parement ou réservée à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique est admis.
- 11.12-Les garde-corps des balcons, des loggias et des terrasses situées en attique doivent être traités en matériaux opaques sur au moins 1 mètre de hauteur.
- 11.13-Les vitrines doivent s'intégrer dans l'harmonie générale des bâtiments. Leur hauteur maximale sur façade est limitée au niveau du plancher bas du premier étage de la construction.

### **Les clôtures :**

- 11.12-Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.
- 11.13-Hauteur : en limites séparatives et sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres, sauf dans les cas d'impératifs techniques tels que dénivelés, soutien de terres, protection contre les nuisances, problèmes particuliers de sécurité.
- 11.14-Aspect des clôtures: les clôtures opaques constituées d'un seul matériau en limite du domaine public sont interdites. Cependant, un soubassement plein d'une hauteur maximale de 1 mètre peut être autorisé.
- 11.15-Aires de dépôts des surfaces commerciales et des entreprises artisanales ou industrielles : les clôtures sont traitées de telle façon que les dépôts (tels que cageots, caisses et emballages divers) ne soient pas visibles du voisinage. En cas de nécessité, la hauteur de 2 mètres de clôture peut être dépassée pour atteindre cet objectif.
- 11.16-Dans le cas de grilles anciennes présentant un intérêt architectural, elles peuvent être réutilisées, même si leur hauteur est supérieure à 2 mètres.
- 11.17-Dans les secteurs de ruissellement et inondation repérés au plan de zonage par un tramage spécifique et en bordures de rivières, les clôtures doivent être ajourées et ne pas faire obstacles aux ruissellements.

### **Article UC 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules**

- 12.1-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2-L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès ne garantissent pas leur fonctionnalité ou la sécurité de leurs usagers. En particulier, les places de stationnement doivent présenter des dimensions minimales de 5 mètres de longueur et de 2,50 mètres de largeur. Les places de stationnement enclavées, ou accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessous.
- 12.3-En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessous.
- 12.4-Le stationnement existant sur le surplus de parcelle restant après division en vue de construire doit être conservé.
- 12.5-Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### **Normes de stationnement Véhicules Particuliers (arrondir au chiffre entier supérieur):**

### **Habitat :**

- Lors de la création de logements, il doit être réalisé au minimum : 1 place par logement inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1,5 place par logement dont la superficie est comprise entre 50 et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places par logement supérieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Lors de la construction de logements à usage d'habitat locatif financé par un prêt de l'Etat, il doit être réalisé une aire de stationnement par logement au minimum.
- Dans les opérations de plus de 10 logements, 10% de places supplémentaires calculés sur le total des places sont demandées en surface afin d'accueillir les visiteurs. Ces places doivent être réalisées en dehors de l'espace clos de la résidence et accessibles depuis le domaine public.
- En cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créés.
- La transformation de garage en logement est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement d'un logement.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

### **Commerces :**

- surface de vente isolée inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, pas de place exigée.
- plus de 50 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

### **Hébergements hôteliers :**

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Bureaux et activités tertiaires :**

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

### **Activités artisanales :**

- stationnement hors voies publiques.
- 1 place au minimum pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

**Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de parking doit être apprécié en fonction de l'effectif et des horaires de fréquentation des dits établissements.

12.6- Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes.

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

**Habitat :**

- Dans les opérations de plus de 2 logements : 1 place minimum par logement.

**Bureaux et activités tertiaires :**

- 1 place minimum pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

- le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur destination.

Les places de stationnement pour bicyclettes doivent être abritées, équipées d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessibles. L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit prévoir une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

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

12.8- Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient le sens de la circulation autorisé dans la voie de desservant le terrain.

12.9- Sauf contre-indications liées à la nature du terrain ou liées à la nature du stationnement réservé pour les personnes à mobilité réduite, les aires de

stationnement doivent être réalisées en matériaux absorbants, hors enrobé drainant, afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans les réseaux d'assainissement pluvial.

**Article UC 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation et de traitement des espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

13.1-Les espaces libres sont les espaces non bâtis hormis les voies de desserte et les aires de stationnement.

13.2-Les marges de recul et les abords des constructions doivent être parfaitement entretenus et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.3-De manière à limiter l'imperméabilisation des sols, une surface de 20% minimale d'espaces verts est réservée sur l'unité foncière.

13.4-Les marges libres par rapport aux berges des rivières doivent uniquement être plantées en espèces locales.

**Article UC 14 - Le coefficient d'occupation des sols**

Pas de prescription particulière.

**Article UC 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescription particulière.

**Article UC 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pas de prescription particulière.

---

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UD**

---

**« La zone UD est une zone à vocation mixte de densité moyenne, elle correspond aux zones d'urbanisation de type « ensembles » composés de tours et de barres implantées sur de grandes parcelles vertes. Elle comprend également des services, commerces et équipements. »**

### **Article UD 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdits :**

- 1.1- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.2- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux nécessaires à une utilisation autorisée à l'article 2 et ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de lutte contre l'incendie et les inondations, ainsi que les dépôts et stockage de matériaux ou de déchets.
- 1.3- Les activités industrielles et les entrepôts.
- 1.4- Les constructions à usage agricole et forestière.

### **Article UD 2 - Les utilisations du sol soumises à conditions particulières**

#### **Sont autorisés :**

- 2.1- Les constructions principales à destinations d'habitation, d'hébergement hôtelier et de bureaux.
- 2.2- Les établissements artisanaux ou commerciaux à condition qu'ils soient utiles et nécessaires à la vie quotidienne urbaine et qu'ils offrent toute garantie de protection du voisinage contre les nuisances.
- 2.3- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.4- Les équipements publics ou privés d'intérêt général, les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- 2.5- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet urbain ou architectural et aux ouvrages techniques.

### **Article UD 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.
- 3.2- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ces voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.3- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.4- Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

- 3.5- Dans les opérations de plus de 10 logements, les accès doivent présenter une largeur et un recul de 5 mètres de la voirie publique afin de ne pas engorger et perturber la circulation publique.
- 3.6- Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'un plan de déplacements piétons et cyclistes. Ce plan inscrit des cheminements piétons courts, directs, confortables pour accéder aux réseaux de transports.

#### **Article UD 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

- 4.1- **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2- **Assainissement eaux usées**: toute construction ou installation nouvelle située en zone d'assainissement collectif doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En tout état de cause, le raccordement au réseau public d'assainissement devra être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement collectif de la CREA.
- 4.3- L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau vanne, est interdite.
- 4.4- **Assainissement eaux pluviales** : avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est privilégiée.  
En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales de la CREA.
- 4.5- **Electricité et télécommunication** : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau électrique. Pour toute construction nouvelle ou installation nouvelle, les raccordements au réseau électrique doivent être réalisés en souterrain.  
Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.
- 4.6- **Collecte des déchets** : Tout projet de construction ou toute nouvelle zone d'habitation doit se conformer aux prescriptions du règlement de collecte des déchets communautaire, spécialement lorsqu'elles régissent les caractéristiques et conditions de stockage des déchets.

#### **Article UD 5 - La caractéristique des terrains**

Pas de prescription particulière.

#### **Article UD 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Principe :**

- 6.1- Toute nouvelle construction doit être édifiée en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage, éléments techniques compris.



6.2- Quelque soit sa vocation (stationnement, placette, aire de jeu...), l'espace situé entre la construction et le domaine public doit faire l'objet d'un traitement paysager et la séparation entre domaine public et domaine privé doit être identifiée.

**Exception :**

6.3- L'édification des constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

**Article UD 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Principe :**

7.1- Toute nouvelle construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage, éléments techniques compris, en respectant un recul minimum de 1,90 mètre.

**Exception :**

7.2- L'édification des constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

7.3- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres d'un espace boisé classé porté au plan de zonage.

**Article UD 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription particulière.

**Article UD 9 - L'emprise au sol des constructions**

Pas de prescription particulière.

**Article UD 10 - La hauteur maximale des constructions**

**Principe :**

10.1- La hauteur à respecter est exprimée en niveaux et déterminée à partir du point le plus bas du sol naturel jusqu'au faîtage de la construction.

10.2- La hauteur au faîtage des constructions doit assurer la transition volumétrique harmonieuse avec les ensembles bâtis environnants, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

10.3- La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder R+3+combles aménagés ou R+3+1 étage en retrait de 3 mètres minimum.

10.4- En cas de terrain en déclivité, la hauteur de la construction, exprimée en nombre de niveaux, ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel.

Ne constituant pas un niveau au sens du présent règlement, les planchers des sous-sols semi enterrés des constructions situées sur des terrains en déclivité, dans lesquels doivent être aménagés les emplacements de stationnement, locaux à vélo, caves et locaux techniques.

**Article UD 11 - L'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**

- 11.1-L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2-Les volumes construits doivent être en prolongement et en harmonie avec ceux existants, notamment au niveau des toitures (formes, pentes, matériaux, teinte) afin de conserver l'homogénéité du paysage urbain.
- 11.3-Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.
- 11.4-Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les façades ou/et les toitures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

**Les toitures :**

- 11.5-Les toitures terrasse doivent être végétalisées, à partir de 40 m<sup>2</sup>.
- 11.6-Les débords de toiture peuvent être exigés pour des raisons architecturales et pour limiter l'action des eaux pluviales sur les façades.
- 11.7-Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

**Les façades :**

- 11.8-Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.  
Toutes les façades de la construction, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec celle-ci.
- 11.9-L'isolation des façades de la construction par l'extérieur est interdite en surplomb du domaine public.
- 11.10-Les matériaux des façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- 11.11-Les façades en brique, que celle-ci soit utilisée comme parement ou réservée à certains éléments de façades (encadrements des baies,

chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique est admis.

11.12-Les garde-corps des balcons, des loggias et des terrasses situées en attique doivent être traités en matériaux opaques sur au moins 1 mètre de hauteur.

### **Les clôtures :**

11.13-Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

11.14-Hauteur : en limites séparatives et sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres, sauf dans les cas d'impératifs techniques tels que dénivelés, soutien de terres, protection contre les nuisances, problèmes particuliers de sécurité.

11.15-Aspect des clôtures: les clôtures opaques constituées d'un seul matériau en limite du domaine public sont interdites. Cependant, un soubassement plein d'une hauteur maximale de 1 mètre peut être autorisé.

11.16-Aires de dépôts des surfaces commerciales et des entreprises artisanales ou industrielles : les clôtures sont traitées de telle façon que les dépôts (tels que cageots, caisses et emballages divers) ne soient pas visibles du voisinage. En cas de nécessité, la hauteur de 2 mètres de clôture peut être dépassée pour atteindre cet objectif.

## **Article UD 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules**

12.1-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2-L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès ne garantissent pas leur fonctionnalité ou la sécurité de leurs usagers. En particulier, les places de stationnement doivent présenter des dimensions minimales de 5 mètres de longueur et de 2,50 mètres de largeur. Les places de stationnement enclavées, ou accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessous.

12.3-En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessous.

12.4-Le stationnement existant sur le surplus de parcelle restant après division en vue de construire doit être conservé.

12.5-Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

## **Normes de stationnement Véhicules Particuliers (arrondir au chiffre entier supérieur):**

### **Habitat :**

- Lors de la création de logements, il doit être réalisé au minimum : 1 place par logement inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1,5 place par logement dont la superficie est comprise entre 50 et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places par logement supérieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Lors de la construction de logements à usage d'habitat locatif financé par un prêt de l'Etat, il doit être réalisé une aire de stationnement par logement au minimum.
- Dans les opérations de plus de 10 logements, 10% de places supplémentaires calculés sur le total des places sont demandées en surface afin d'accueillir les visiteurs. Ces places doivent être réalisées en dehors de l'espace clos de la résidence et accessibles depuis le domaine public.
- En cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.
- La transformation de garage en logement est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement d'un logement.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

### **Commerces :**

- surface de vente isolée inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, pas de place exigée.
- plus de 50 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

### **Hébergements hôteliers :**

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Bureaux et activités tertiaires :**

- 1 place au minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

### **Activités artisanales :**

- stationnement hors voies publiques.

- 1 place au minimum pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

**Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de parking doit être apprécié en fonction de l'effectif et des horaires de fréquentation des dits établissements.

12.6-Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes.

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

**Habitat :**

-Dans les opérations de plus de 2 logements : 1 place minimum par logement.

**Bureaux et activités tertiaires :**

-1 place minimum pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

- le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur destination.

Les places de stationnement pour bicyclettes doivent être abritées, équipées d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessibles. L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit prévoir une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

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

12.8-Les mouvements d'entrées et de sorties des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quel que soit le sens de la circulation autorisé dans la voie desservant le terrain.

12.9-Sauf contre-indications liées à la nature du terrain ou liées à la nature du stationnement réservé pour les personnes à mobilité réduite, les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux absorbants, hors enrobé drainant, afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans les réseaux d'assainissement pluvial.

### **Article UD 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation et de traitement des espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

13.1-Les espaces libres sont les espaces non bâtis hormis les voies de desserte et les aires de stationnement.

13.2-Les espaces non bâtis de toute parcelle doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité. Le nombre d'arbres doit correspondre au minimum à un sujet par fraction entière de 100 m<sup>2</sup> de la superficie totale des espaces libres du terrain. Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions, conformément aux indications énoncées à l'annexe du présent règlement.

13.3-Les marges de recul et les abords des constructions doivent être parfaitement entretenus et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.4-Lorsque les limites entre espace public et privé ne sont pas marquées par une construction ou une clôture, l'aménagement des espaces privés doit être traité en continuité des espaces publics.

13.5-De manière à limiter l'imperméabilisation des sols, une surface de 20% minimale d'espaces verts est réservée sur l'unité foncière.

### **Article UD 14 - Le coefficient d'occupation des sols**

Pas de prescription particulière.

### **Article UD 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescription particulière.

### **Article UD 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pas de prescription particulière.

---

## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE**

---

**« Zone urbaine à vocation résidentielle de densité moyenne correspondant aux ensembles urbains constitués de maisons individuelles de type pavillonnaires, situés sur les coteaux de la commune. »**

### **Article UE 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdits :**

- 1.1- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.2- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux nécessaires à une utilisation autorisée à l'article 2 et ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de lutte contre l'incendie et les inondations, ainsi que les dépôts et stockage de matériaux ou de déchets.
- 1.3- Les activités industrielles et les entrepôts.
- 1.4- Les constructions à usage agricole et forestière.

### **Article UE 2 - Les utilisations du sol soumises à conditions particulières**

#### **Sont autorisés :**

- 2.1- Les constructions principales à destinations d'habitation, d'hébergement hôtelier et de bureaux.
- 2.2- Les établissements artisanaux ou commerciaux à condition qu'ils soient utiles et nécessaires à la vie quotidienne urbaine et qu'ils offrent toute garantie de protection du voisinage contre les nuisances.
- 2.3- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.4- Les équipements publics ou privés d'intérêt général, les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- 2.5- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet urbain ou architectural et aux ouvrages techniques.

### **Article UE 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.
- 3.2- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ces voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.3- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.4- Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.5- Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'un plan de déplacements piétons et cyclistes. Ce plan inscrit des cheminements

piétons courts, directs, confortables pour accéder aux réseaux de transports.

#### **Article UE 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

- 4.1- **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2- **Assainissement eaux usées**: toute construction ou installation nouvelle située en zone d'assainissement collectif doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En tout état de cause, le raccordement au réseau public d'assainissement devra être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement collectif de la CREA.
- 4.3- L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau vanne, est interdite.  
En outre, toute construction ou installation nouvelle, située en zone d'assainissement non collectif, ou pas encore desservie par un réseau collectif, doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme. En tout état de cause, celui-ci doit être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement non collectif de la CREA.
- 4.4- **Assainissement eaux pluviales** : avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est privilégiée.  
En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales de la CREA.
- 4.5- **Electricité et télécommunication** : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau électrique. Pour toute construction nouvelle ou installation nouvelle, les raccordements au réseau électrique doivent être réalisés en souterrain.  
Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.
- 4.6- **Collecte des déchets** : Tout projet de construction ou toute nouvelle zone d'habitation doit se conformer aux prescriptions du règlement de collecte des déchets communautaire, spécialement lorsqu'elles régissent les caractéristiques et conditions de stockage des déchets.

#### **Article UE 5 - La caractéristique des terrains**

Pour être constructible, en l'absence d'assainissement collectif et en cas de recours à l'assainissement non collectif, le minimum parcellaire est de 1000 m<sup>2</sup>, même en cas de division parcellaire.



## **Article UE 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Principe :**

6.1- Toute nouvelle construction doit être édifée avec un retrait de 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

### **Exception :**

6.2- L'édification des constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

## **Article UE 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Principe :**

7.1- Toute nouvelle construction doit être édifée soit, sur les limites séparatives, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage, en respectant un recul minimum de 1,90 mètre pour conserver les vues et limiter les effets de couloirs.

### **Exception :**

7.2- L'édification des constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

7.3- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres d'un espace boisé classé porté au plan de zonage.

## **Article UE 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription particulière.

## **Article UE 9 - L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions sur une même unité foncière est fixée à 30%.

## **Article UE 10 - La hauteur maximale des constructions**

### **Principe :**

10.1- La hauteur à respecter est exprimée en niveaux et déterminée à partir du point le plus bas de la construction jusqu'au faîtage de la construction.

10.2- La hauteur au faîtage des constructions doit assurer la transition volumétrique harmonieuse avec les ensembles bâtis environnants ou éléments bâtis d'intérêt patrimonial existants repérés au plan de zonage, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

10.3- La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder R+1+C ou R+1+1 en retrait.

10.4- En cas de terrain en déclivité, la hauteur de la construction, exprimée en nombre de niveaux, ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel.

Ne constituant pas un niveau au sens du présent règlement, les planchers des sous-sols semi enterrés des constructions situées sur des

terrains en déclivité, dans lesquels doivent être aménagés les emplacements de stationnement, locaux à vélo, caves et locaux techniques.

**Article UE 11 - L'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**

- 11.1-L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2-Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.
- 11.3-Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.
- 11.4-Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les façades ou/et les toitures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

**Les toitures :**

- 11.5-Les toitures terrasse doivent être végétalisées à partir de 40 m<sup>2</sup>.
- 11.6-Les débords de toiture peuvent être exigés pour des raisons architecturales et pour limiter l'action des eaux pluviales sur les façades.
- 11.7-Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires....), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

**Les façades :**

- 11.8-Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.
- Toutes les façades de la construction, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec celle-ci.
- 11.9-L'isolation des façades de la construction par l'extérieur est interdite en surplomb du domaine public.

- 11.10-Les matériaux des façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- 11.11-Les façades en brique, que celle-ci soit utilisée comme parement ou réservée à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique est admis.
- 11.12-Les garde-corps des balcons, des loggias et des terrasses situées en attique doivent être traités en matériaux opaques sur au moins 1 mètre de hauteur.

### **Les clôtures :**

- 11.13-Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.
- 11.14-Hauteur : en limites séparatives et sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre, sauf dans les cas d'impératifs techniques tels que dénivelés, soutien de terres, protection contre les nuisances, problèmes particuliers de sécurité.
- 11.15-Aspect des clôtures: les clôtures opaques constituées d'un seul matériau en limite du domaine public sont interdites. Cependant, un soubassement plein d'une hauteur maximale de 1 mètre peut être autorisé.
- 11.16-Aires de dépôts des surfaces commerciales et des entreprises artisanales ou industrielles : les clôtures sont traitées de telle façon que les dépôts (tels que cageots, caisses et emballages divers) ne soient pas visibles du voisinage. En cas de nécessité, la hauteur de 2 mètres de clôture peut être dépassée pour atteindre cet objectif.

## **Article UE 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules**

- 12.1-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2-L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès ne garantissent pas leur fonctionnalité ou la sécurité de leurs usagers. En particulier, les places de stationnement doivent présenter des dimensions minimales de 5 mètres de longueur et de 2,50 mètres de largeur. Les places de stationnement enclavées, ou accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessous.
- 12.3-En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessous.
- 12.4-Le stationnement existant sur le surplus de parcelle restant après division en vue de construire doit être conservé.

12.5-Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

**Normes de stationnement Véhicules Particuliers (arrondir au chiffre entier supérieur):**

**Habitat :**

- Lors de la création de logements, il doit être réalisé au minimum : 1 place par logement inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1,5 place par logement dont la superficie est comprise entre 50 et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places par logement supérieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Lors de la construction de logements à usage d'habitat locatif financé par un prêt de l'Etat, il doit être réalisé une aire de stationnement par logement au minimum.
- Dans les opérations de plus de 10 logements, 10% de places supplémentaires calculés sur le total des places sont demandées en surface afin d'accueillir les visiteurs. Ces places doivent être réalisées en dehors de l'espace clos de la résidence et accessibles depuis le domaine public.
- En cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.
- La transformation de garage en logement est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement d'un logement.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

**Commerces :**

- surface de vente isolée inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, pas de place exigée.
- plus de 50 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

**Hébergements hôteliers :**

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Bureaux et activités tertiaires :**

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

**Activités artisanales :**

- stationnement hors voies publiques.
- 1 place au minimum pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

**Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de parking doit être apprécié en fonction de l'effectif et des horaires de fréquentation des dits établissements.

12.6- Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes.

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

**Habitat :**

- Dans les opérations de plus de 2 logements : 1 place minimum par logement.

**Bureaux et activités tertiaires :**

- 1 place minimum pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

- le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur destination.

Les places de stationnement pour bicyclettes doivent être abritées, équipées d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessibles. L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit prévoir une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

12.7- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de

stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

12.8-Les mouvements d'entrées et de sorties des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quel que soit le sens de la circulation autorisée dans la voie desservant le terrain.

12.9-Sauf contre-indications liées à la nature du terrain ou liées à la nature du stationnement réservé pour les personnes à mobilité réduite, les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux absorbants, hors enrobé drainant, afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans les réseaux d'assainissement pluvial.

### **Article UE 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation et de traitement des espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

13.1-Les espaces libres sont les espaces non bâtis hormis les voies de desserte et les aires de stationnement.

13.2-Les marges de recul et les abords des constructions doivent être parfaitement entretenus et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.3-De manière à limiter l'imperméabilisation des sols, une surface de 20% minimale d'espaces verts est réservée sur l'unité foncière.

### **Article UE 14 - Le coefficient d'occupation des sols**

Pas de prescription particulière.

### **Article UE 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescription particulière.

### **Article UE 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pas de prescription particulière.

---

## **CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UF**

---

### **« Zone urbaine à vocation ferroviaire. »**

#### **Article UF 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Sont interdits :**

Toute destination du sol non prévue par l'article 2.

#### **Article UF 2 - Les utilisations du sol soumises à conditions particulières**

##### **Sont autorisées :**

Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.

#### **Article UF 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pas de prescription particulière.

#### **Article UF 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Pas de prescription particulière.

#### **Article UF 5 - La caractéristique des terrains**

Pas de prescription particulière.

#### **Article UF 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Aucune règle d'implantation des constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire n'est imposée.

#### **Article UF 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Aucune règle d'implantation des constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire n'est imposée.

#### **Article UF 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription particulière.

#### **Article UF 9 - L'emprise au sol des constructions**

Pas de prescription particulière.

**Article UF 10 - La hauteur maximale des constructions**

Pas de prescription particulière.

**Article UF 11 - L'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**

Pas de prescription particulière.

**Article UF 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules**

Pas de prescription particulière.

**Article UF 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Pas de prescription particulière.

**Article UF 14 - Le coefficient d'occupation des sols**

Pas de prescription particulière.

**Article UF 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescription particulière.

**Article UF 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pas de prescription particulière.



---

## **CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UY**

---

**« Zone urbaine à vocation artisanale et industrielle de faibles nuisances. »**

### **Article UY 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdits :**

- 1.1- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.2- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux nécessaires à une utilisation autorisée à l'article 2 et ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de lutte contre l'incendie et les inondations, ainsi que les dépôts et stockage de matériaux ou de déchets.
- 1.3- Toute décharge de déchets industriels.
- 1.4- Les nouvelles constructions d'habitation.
- 1.5- Les établissements industriels dont les nuisances résiduelles, après traitement, ne sont pas compatibles avec la zone d'habitat environnante.
- 1.6- Le remblaiement des zones de ruissellement et inondation repérées par un tramage spécifique au plan de zonage et des zones situées aux abords du Cailly, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques publics ou d'intérêt général visant à lutter contre les inondations.
- 1.7- Les constructions de digues ou de détournements du lit des cours d'eau afin d'empêcher les débordements des eaux.
- 1.8- Les démolitions de bâtiments ou d'aménagements industriels sauf celles prévues à l'article UY2.
- 1.9- Les constructions à usage de stockage ou de production de produits dangereux sur les terrains situés dans un secteur de risque d'inondation ou de ruissellement.

### **Article UY 2 - Les utilisations du sol soumises à conditions particulières**

#### **Peuvent être autorisés :**

- 2.1- Les constructions principales à destination d'activités artisanales et industrielles.
- 2.2- Les logements situés dans le bâtiment liés à la direction ou au gardiennage du site d'activités.
- 2.3- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.4- Toutes les nouvelles constructions situées dans les secteurs de ruissellement et inondation repérés au plan de zonage par un tramage spécifique, dès lors qu'elles ne sont pas interdites par l'article 1 et que le niveau fini de plancher à rez-de-chaussée, est rehaussé d'au moins 0,30 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, les sous-sols étant interdits.
- 2.5- Les démolitions de bâtiments ou d'aménagements industriels présentant un intérêt patrimonial doivent obtenir l'accord des services du patrimoine.

- 2.6- Les activités industrielles et les activités artisanales ne sont admises que sous réserve de leur compatibilité avec l'habitat et le réseau viaire environnants.

### **Article UY 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.
- 3.2- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ces voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.3- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.4- Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès sur une distance de 50 mètres à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

### **Article UY 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

- 4.1- **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau d'eau industrielle.  
Les prélèvements directs dans les nappes souterraines doivent faire l'objet d'une autorisation des services compétents, et elles ne peuvent être admises que dans la mesure où les périmètres de protection ne réduisent pas la surface utile de la zone.
- 4.2- **Assainissement eaux usées** : Le traitement des eaux résiduaires avant rejet est obligatoire conformément à la réglementation en vigueur. Toute construction, installation ou lotissement situé en zone d'assainissement collectif doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En tout état de cause, le raccordement au réseau public d'assainissement devra être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement collectif de la CREA.
- 4.3- L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau vanne, est interdite.
- 4.4- **Assainissement eaux pluviales** : avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées et traitées par des dispositifs appropriés. Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle sera privilégiée. En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales de la CREA.
- 4.5- **Electricité et télécommunication** : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau électrique. Pour

toute construction nouvelle ou installation nouvelle, les raccordements au réseau électrique doivent être réalisés en souterrain.

Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.

- 4.6- **Collecte des déchets** : Tout projet de construction ou toute nouvelle zone d'habitation doit se conformer aux prescriptions du règlement de collecte des déchets communautaire, spécialement lorsqu'elles régissent les caractéristiques et conditions de stockage des déchets.

#### **Article UY 5 - La caractéristique des terrains**

Pas de prescriptions particulières.

#### **Article UY 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Principe** :

- 6.1- Toute nouvelle construction doit être édifiée en respectant une marge de recul de 10 mètres minimum, des voies et emprises publiques.

##### **Exception** :

- 6.3- L'édification des constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée. Celles-ci peuvent être implantées à l'alignement de fait ou en respectant un recul.

#### **Article UY 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Principe** :

- 7.1- Toute nouvelle construction doit être édifiée en respectant une marge de recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au faitage, en respectant un recul minimum de 5 mètres.

##### **Exception** :

- 7.2- L'édification des constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée. Celles-ci peuvent être implantées en limites séparatives ou en respectant un recul.
- 7.3- Le long du Cailly et de la Clairette, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge. Cette bande de 5 mètres doit être plantée ou enherbée.

#### **Article UY 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription particulière.

#### **Article UY 9 - L'emprise au sol des constructions**

Pas de prescription particulière.

#### **Article UY 10 - La hauteur maximale des constructions**

Pas de prescription particulière.

## **Article UY 11 - L'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**

### **Généralités :**

- 11.1- Les constructions doivent s'attacher à présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects des matériaux, compatibles avec l'harmonie du paysage. L'usage des matériaux sommaires et la reconstruction des bâtiments à caractère provisoire sont interdits.
- 11.2- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

### **Les façades :**

- 11.3- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.  
Les parties supérieures des façades en retrait du mur des étages courant du bâtiment doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble de la façade.

### **Les clôtures :**

- 11.4- Les arbres et haies végétales supprimés doivent être remplacés par des végétaux en essence locale de même espèce ou de qualité paysagère équivalente ou par une construction respectant le cadre urbain et résidentiel.
- 11.5- Dans les secteurs de ruissellement et inondation repérés au plan de zonage par un tramage spécifique et en bordures de rivières, les clôtures devront être ajourées et ne pas faire obstacles aux ruissellements.
- 11.6- Aires non bâties des surfaces artisanales et industrielles :
- Les limites sur emprises publiques doivent être paysagées ou clos par une clôture de manière à s'intégrer au paysage urbain.
  - Les aires de dépôts doivent être traitées de manière à ne pas être visible du voisinage.

## **Article UY 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules**

- 12.1- Le stationnement de la totalité des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds propres à l'entreprise ou ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit être obligatoirement assuré dans l'emprise privée.
- 12.2- Il est exigé 1 place au maximum de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 12.3- Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quel que soit le sens de la circulation autorisé dans la voie de desservant le terrain.

12.4-Sauf contre-indications liées à la nature du terrain ou liées à la nature du stationnement réservé pour les personnes à mobilité réduite, les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux absorbants, hors enrobé, afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans les réseaux d'assainissement pluvial.

**Article UY 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

13.1-Les marges d'isolement prescrites aux articles UY 6 et UY 7 doivent être plantées d'arbres de haute tige formant boisement ou rideau. Les parkings doivent être plantés. Les espaces libres de toutes parcelles doivent être traités en espaces verts plantés soigneusement entretenus.

13.2-Les espaces de service, les bâtiments annexes, les aires de livraison et de stockage sont masquées par des plantations continues formant un rideau.

13.3-De manière à limiter l'imperméabilisation des sols, une surface de 20% minimale d'espaces verts doit être réservée sur l'unité foncière.

13.4-Les marges libres par rapport aux berges des rivières doivent uniquement être plantées en espèces locales.

**Article UY 14 - Le coefficient d'occupation des sols**

Pas de prescription particulière.

**Article UY 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescription particulière.

**Article UY 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pas de prescription particulière.

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N**

« Zone naturelle correspond aux espaces boisés à préserver du territoire communal, notamment le Bois de l'Archevêque, en raison de la qualité des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique et écologique. Elle comprend aussi un sous-secteur Nj à vocation de jardins familiaux et un sous-secteur Ne à vocation d'aménagement public d'un îlot du Cailly. »

### **Article N 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdits :**

- 1.1- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.2- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravaniers.
- 1.3- Le stationnement des caravanes.
- 1.4- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux nécessaires à une utilisation autorisée à l'article 2 et ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de lutte contre l'incendie et les inondations, ainsi que les dépôts et stockage de matériaux ou de déchets.
- 1.5- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.
- 1.6- Le remblaiement des secteurs de ruissellement et inondation repérés au plan de zonage par un tramage spécifique et des zones situées aux abords du Cailly et de la Clairette, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques publics ou d'intérêt général visant à lutter contre les inondations.
- 1.7- Les constructions de digues ou de détournements du lit des cours d'eau afin d'empêcher les débordements des eaux.

### **Article N 2 - Les utilisations du sol soumises à conditions particulières**

#### **Peuvent être autorisés :**

- 2.1- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.2- Les aménagements de l'aire de stationnement existante sous réserve de respecter le caractère naturel du site.

#### Dans le secteur Nj :

- 2.3- Les constructions légères et démontables à destination des jardins familiaux.

#### Dans le secteur Ne :

- 2.4- Les constructions à destination d'équipement public et d'intérêt collectif liées au projet d'aménagement paysager sur l'îlot du Cailly.

### **Article N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ainsi qu'à la nature de la zone.

#### **Article N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

- 4.1- Tout aménagement susceptible de générer des eaux pluviales doit intégrer leur gestion.
- 4.2- En outre, toute construction ou installation située en zone d'assainissement non-collectif, ou pas encore desservie par un réseau collectif, doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement non collectif de la CREA.

#### **Article N 5 - Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription particulière.

#### **Article N 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit respecter une marge de recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge de la rivière.

#### **Article N 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le long de la Clairette et du Cailly, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge en vue de garantir leur préservation et leur entretien. Cette bande de 5 mètres doit être plantée ou enherbée.

#### **Article N 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le secteur Nj :

Sur une même propriété, les constructions légères à destination des jardins familiaux doivent être accolées par deux, pour faciliter la récupération des eaux pluviales, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration des jardins.

#### **Article N 9 - L'emprise au sol des constructions**

Dans le secteur Nj :

Chaque construction légère à destination des jardins familiaux ne peut dépasser une surface maximum totale d'emprise au sol de 10 m<sup>2</sup> par jardin.

Dans le secteur Ne :

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions sur une même unité foncière est fixée à 5%.

#### **Article N 10 - La hauteur maximale des constructions**

Dans le secteur Nj :

La hauteur de toute construction légère à destination des jardins familiaux ne doit pas excéder 2,50 mètres au faîtage de la construction.



## **Article N 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages**

- 11.1-Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.
- 11.2-Les clôtures doivent être ajourées, d'une hauteur de 2 mètres maximum et d'une couleur qui devra s'harmoniser avec le milieu naturel environnant et ne pas faire obstacles aux ruissellements.
- 11.3-Les matériaux de revêtement de sol doivent être absorbants afin de limiter au maximum les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique.

Dans le secteur Nj :

- 11.4-Les constructions doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel par:
- l'adaptation au sol,
  - les dimensions et les proportions de leur volume,
  - l'harmonie des couleurs,
  - le choix des matériaux.

## **Article N 12 - Stationnement des véhicules**

Dans le secteur Ne :

- 12.1-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2-Le nombre de places de parking doit être apprécié en fonction de l'effectif et des horaires de fréquentation des établissements.
- 12.3-Les nouvelles constructions doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes. Leur nombre est déterminé en considération de leur nature et de leur destination.

## **Article N 13 - Espaces verts et plantations**

- 13.4-Les espaces boisés classés figurant au plan correspondent à des espaces plantés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants ceux du Code de l'Urbanisme.
- 13.5-Les marges libres par rapport aux berges des rivières doivent uniquement être plantées en espèces locales.

## **Article N 14 - Le coefficient d'occupation des sols**

Pas de prescription particulière.

## **Article N 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescription particulière.

**Article N 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pas de prescription particulière.

## **TITRE 3**

### **ELEMENTS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME ET DU L.130-1 DU CODE DE L'URBANISME**

## EDIFICES D'INTERET ARCHITECTURAL – L123-1-5 7° du CU

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du paysage identifié et localisé aux documents graphiques en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent obtenir l'accord des services consultés.
- En cas de travaux sur une parcelle abritant les constructions repérées pour leur intérêt architectural au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, les caractéristiques remarquables des édifices doivent être préservées et évitées d'être dénaturées.
- Ces éléments ou ensembles de constructions doivent être préservés. En cas de modification ou d'extension, ils doivent conserver les éléments qui ont prévalu à leur recensement et être en harmonie avec les caractéristiques définies dans les fiches individuelles.
- Les proportions des percements doivent être respectées, ainsi que les types et les matériaux des volets. Les matériaux d'une extension ou d'une annexe doivent s'harmoniser avec l'existant.
- La réalisation de lucarnes en combles, si elles n'existent pas déjà peut être autorisée si elle respecte l'esprit et le rythme de la façade.

Désignation de l'édifice et n° de fiche descriptive associée	Localisation	Références cadastrales
Belle-demeure – n°1	Rue de la Gare	AB 203
Belle-demeure – n°2	Rue de la Gare	AB 167
Usine – n°3	Rue de la Gare	AB 151
Belle-demeure – n°4	Route de Dieppe	AB 431
Belle-demeure – n°5	Rue de Révérend Père Delattre	AB 444
Belle-demeure – n°6	Rue de Révérend Père Delattre	AB 376
Belle-demeure – n°7	Côte du Mont Aux Malades	AC 99
Belle-demeure – n°8	Route de Dieppe	AD 828
Belle-demeure – n°9	Rue Jules Ferry	AD 809
Belle-demeure – n°10	Route de Dieppe	AK 293
Porche – n°11	Route de Dieppe	AI 255
Belle-demeure – n°12	Route de Dieppe	AK 411
Ecole – n°13	Rue Joseph Hue	AK 247
Brasserie-Auberge – n°14	Route de Dieppe	AK 189
Belle-demeure – n°15	Rue Gambetta	AI 374
Belle-demeure – n°16	Rue Alsace-Lorraine	AM 520
Belle-demeure – n°17	Route de Dieppe	AN 183
Belle-demeure – n°18	Route de Dieppe	AN 184-185
Belle-demeure – n°19	Route de Dieppe	AN 656
Belle-demeure – n°20	Route de Dieppe	AN 648
Belle-demeure – n°21	Rue Gambetta	AO 397
Belle-demeure – n°22	Avenue du Général Leclerc	AO 398
Halle du Pont Roulant	Rue Jean Richard	AI 319
Séquence urbaine – n°1	Route de Dieppe	AB 428-215-216-168-167-393-392-165-164-426-319-160-159-267-157-279-280-152-145-144-143

Séquence urbaine – n°2	Rue Joseph Hue	AD 345-357-355-354-353-352-351-350-348-347-346-407-409-410-411-412-413-414-415-416-417-358-359-360-361-362-363-364-477-406-405-404-403-402-400-399-398-585-344-340-336-335-331-330-326-325
Séquence urbaine – n°3	Route de Dieppe	AD 790-793-721-720-253-254-255-256-264-265-269
Séquence urbaine – n°4	Rue de la République	AD 40-617-618-619-620-621-622-623
Séquence urbaine – n°5	Rue René Duboc	AE 187-186-185-184-183-182
Séquence urbaine – n°6	Rue Laveissière	AI 153-154-155-156-160-161-162-164-165-166-167-168-169
Séquence urbaine – n°7	Rue du Petit Aulnay	AH 284-286-288-290-292-294
Séquence urbaine – n°8	Rue Marie-Antoinette	AM 839-841-843-845-847-849-851-853-855-857-859-861
Séquence urbaine – n°9	Rue de la République	AE 210-211-212-213
Séquence urbaine – n°10	Rue Georges Hébert	AO 377-7-8-9-10-11-12-13-14-26-27-28-29-35
Séquence urbaine – n°11	Rue Georges Hébert	AO 69-70-71-72-73-74-75
Séquence urbaine – n°12	Rue Georges Hébert	AO 131-272-271-270-269-268-267-135-136-137-149-150-151-152-153

### **ARBRES PROTEGES – L123-1-5 7° du CU**

La coupe d'un arbre n'est admise que :

- Lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation de travaux immobiliers ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.
- Lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre arbre.

Sauf raisons sanitaires et/ou de sécurité dûment justifiées, et à condition d'être remplacés par des arbres de même espèce ou de même qualité paysagère, ne peuvent pas faire l'objet d'une coupe les arbres protégés représentés sur le document graphique.

Dans ce cas, sont interdits les travaux immobiliers conduisant à réduire le sol en pleine terre à moins de 3,50 mètres de rayon autour de chaque arbre. Dans ce rayon, la réalisation de voies internes est cependant admise lorsqu'aucun autre tracé n'est possible et à condition que le sol demeure perméable.

<b>Désignation de l'élément paysager</b>	<b>Localisation</b>
Arbre isolé - espèce	Rue Jules Ferry – Propriété V&M France
Arbres isolés – espèces (peupliers,...)	Rue Georges Hébert – Résidence les Peupliers
Arbres isolés - espèces	Rue Robert Gallard – Stade Laudou
Arbre isolé - espèce	124 Route de Dieppe

Arbre isolé - espèce	12 avenue Carnot – Propriété Lanef
Arbre isolé - espèce	Cimetière
Arbre isolé - espèce	Rue de Bargtheide
Arbre isolé - espèce	Rue de la Gare – Propriété KSB
Arbres isolés - espèces	560 Route de Dieppe
Arbre isolé - espèce	Rue Joseph Hue (propriété Logirep)
Arbre isolé - espèce	114 Rue Joseph Hue (propriété Adoma)

---

### **ESPACES BOISES CLASSES – L130-1 du CU**

---

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme définit le régime réglementaire applicable aux espaces boisés classés <EBC>.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

## **TITRE 4**

### **EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDES EN ZONES URBAINES**

## TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDES EN ZONE URBAINE

Des emplacements réservés et des servitudes liées au logement sont instaurés dans les zones urbaines.

### Liste des emplacements réservés -

N°	Désignation de l'opération	Collectivité ou service public ayant demandé l'inscription	Références cadastrales	Surfaces approximatives
1	Aménagement de l'île Léon	Commune de Déville lès Rouen	AH 124-125-128-129-554-555-173 AO 213	10 900 m <sup>2</sup>
2	Chemin d'entretien et de promenade de la Clairette et du Cailly (bande de 5 mètres sur les deux côtés des berges à partir du haut de la berge)	Commune de Déville lès Rouen	En partie : AD 836-808-673-674-788-786-678-675-676-40-41-115-870-869  AE 394-383-273-274-222-299-196-197-5-7-253-271-272-8-39-405-6-238-26-219-240-25-419-418-420-333-81-309-315-  AH 376-375-377-273-277-414-326-470-319-519-518-521-517-516-141-495-494-493-139-133-514-207-238-160-500-185-501-186-503-230-502-581  AO 351-197-222-352-252-367-365-198-251-253-257-260-256-364-199-218-314-385-234-265-226-202-211-212-214  AI 80-79-77-259-258-315-319-327-240-381-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-222-263-262-261-260-326-	Environ 4 hectares  (4,2 km de linéaire de rivière)
3	Réalisation de stationnement	Commune de Déville lès Rouen	AM 271-638-787 81-83 Route de Dieppe	413 m <sup>2</sup>
4	Ouvrage public	Commune de Déville lès Rouen	AM 472 – Propriété de la « Marbrerie Rouennaise »	1025 m <sup>2</sup>
5	Réalisation de logements	Commune de Déville lès Rouen	AN 231-232 Hangard 65 et 69 avenue Carnot	881 m <sup>2</sup>
6	Réalisation de logements	Commune de Déville lès Rouen	AM 350-349-719-720 100 Route de Dieppe	2006 m <sup>2</sup>
7	Réalisation de logements	Commune de Déville lès Rouen	AN 650-295-652-343 26 à 30 Route de Dieppe	5000 m <sup>2</sup>
8	Réalisation d'un programme mixte de logements et de commerces	Commune de Déville lès Rouen	AK 217-252-262-412-413-414-415-266-267 310 à 332 Route de Dieppe	8 961 m <sup>2</sup>



## Liste des servitudes en zone urbaine –

Numéros des servitudes en zone urbaine	Désignation de l'opération	Collectivité ou service public ayant demandé l'inscription	Références cadastrales	Surfaces approximatives
9	Construction de logements	Commune de Déville lès Rouen	AO 401-211-212 214-215 Algeco	14410 m <sup>2</sup>

Nota : dans le respect des objectifs de mixité sociale, les projets de construction de logements situés sur les emplacements des servitudes en zone urbaine devront justifier au minimum de 30% de logements sociaux.