

Plan Local d'Urbanisme - AEU



Maître d'ouvrage

Ville de Dieppe
Parc Jehan Ango - BP 226
76203 DIEPPE Cedex



3 - Règlement - Lexique

Arrêté le : 23 mai 2013

Approuvé le :

SOMMAIRE

Dispositions générales	2
ZONE A	8
ZONE AU	13
ZONE N	16
ZONE UA	24
ZONE UB	32
ZONE UC	44
ZONE UM	54
ZONE UI	66
ZONE UP	77
LEXIQUE	88

Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Dieppe

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

RAPPELS

- Conformément à la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
- Conformément à la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2007, les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 24 janvier 1996, modifié les 2 avril 1997, 5 février 2004, 4 septembre 2006, 3 juillet 2008 et 13 décembre 2012

Sont applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme: les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique. Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant : les espaces naturels sensibles, le droit de préemption urbain, la protection du patrimoine, etc...

Article 3 - Division du terrain en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones Urbaines, en zones Naturelles, en zones Agricoles et en zones à urbaniser.

Les zones Urbaines sont désignées par l'indice de référence U (zones UA, UB, UC, UI, UM, UP)

Les zones Naturelles sont désignées par l'indice de référence N (zones N, ...).

Les zones Agricoles sont désignées par l'indice de référence A.

Les zones à urbaniser sont désignées par l'indice de référence AU (...).

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger, ou à créer.

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les périmètres de risques technologiques et naturels (inondation, cavités, falaises).

Article 4 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, dans le seul cas où ces adaptations seraient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, ces adaptations qui sont autorisées par l'autorité compétente pour statuer. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 : Vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions de la loi du 27 septembre 1941, « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du nouveau code pénal.

Article 6 : Risques naturels, technologiques, nuisances

Risques liés au retrait et gonflement des sols argileux

La commune de Dieppe est soumise aux risques de mouvements de terrain consécutifs au retrait et gonflement des sols argileux. La prévention de ce risque qui n'interdit pas nécessairement la constructibilité d'un terrain implique des règles de construction à adapter en fonction de la nature du sol rencontré.

Nuisances acoustiques

Des zones de protection acoustique liées aux voies de communication sont indiquées sur le document graphique de classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Cette nuisance impose des niveaux d'isolation acoustique aux constructions édifiées.

Risques liés aux cavités souterraines et falaises :

Les cavités souterraines connues sont reportées sur le document graphique « plan de zonage des risques souterrains et falaises ». Afin de gérer ce risque, le bureau d'études INGETEC, a établi des périmètres de sécurité en application du "Guide d'instruction ADS risques cavités souterraines - version 2.2 - avril 2011" de la DDTM de Seine-Maritime :

- Pour les marnières et anciennes exploitations souterraines de nature indéterminée, la zone à risque est définie par un rayon de 60m autour de l'indice,
- Pour les cailloutières, sablières, argilières et les bétoires, la zone à risque est définie par un rayon de 35m autour de l'indice,

- Pour les ouvrages militaires enterrés dont l'emprise est connue, la zone de risque correspond au cône d'effondrement (profondeur x tan 35°),
- pour les ouvrages militaires enterrés dont l'emprise est inconnue, la zone de risque est définie par un rayon de 35m depuis l'entrée de l'abri,
- Pour les puisards et les puits d'eau, aucun périmètre n'est requis, à défaut de connaissance de galerie(s) annexée(s) ou à moins qu'une étude ne le dédise,
- Les extractions à ciel ouvert et les blockhaus ne font pas l'objet de périmètre, à moins qu'une étude ne le dédise.

Les falaises présentent des risques différents selon qu'elles sont qualifiées de vives ou de mortes. Les falaises vives ou littorales sont attaquées en pied de falaise par la mer, des reculs importants des falaises sont possibles. Les falaises mortes ne sont plus en contact avec la mer, elles représentent néanmoins des risques. Des périmètres de sécurité sont définis, en pied et en crête de falaise. Les relevés sont regroupés dans un document annexe au PLU intitulé : Plan de zonage des risques souterrains et falaises.

Dans ces périmètres identifiés sur la carte de localisation des risques liés aux cavités souterraines et aux falaises, et en l'absence d'étude particulière, toute construction est interdite à l'exception :

- de l'aménagement de comble et de sous-sol, à condition de ne pas créer de nouveaux logements ou d'augmenter la capacité d'un ERP,
- des équipements d'intérêt général ne nécessitant pas de présence humaine (transformateurs, antennes,...),
- des structures légères de mise en abris des matériaux stockés et du bétail,
- des travaux de mise aux normes pouvant entraîner des extensions mesurées,
- des travaux de réaménagement et changements de destination intra muros ne visant pas à créer de nouveaux logements,
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol ou de falaise,
- dans le cas d'un risque lié aux falaises, de la création de murs et ouvrages visant à se protéger des chutes et projections de pierres,
- dans le cas d'un risque lié aux falaises, des extensions limitées en éloignement de la falaise (bien initial entre la falaise et l'extension),
- dans le cas d'un risque lié aux cavités souterraines, les extensions mesurées des constructions existantes, dans le but d'améliorer le confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement,

Risques liés à l'aléa inondation :

Les risques d'inondation et de ruissellement sont identifiés dans deux documents joints en annexe du PLU : le PPRI et le plan de zonage de l'aléa inondation. Les prescriptions de ces documents s'imposent au pétitionnaire soumis à l'un ou l'autre de ces risques.

Au droit des axes de ruissellements sur voiries identifiés en aléa fort sur le plan d'aléa inondation :

- sont interdits les créations de caves et de sous-sols,
- sont interdits les changements de destination des rez de chaussée ou sous-sols des constructions existantes en logements,
- sont autorisés les travaux sur voiries à condition de ne pas augmenter la cote altimétrique de la voirie et de conserver un profil transversal n'augmentant pas la ligne d'eau et sa vitesse,

- sont autorisés les nouvelles constructions et extensions à condition que le seuil de plancher soit à 30cm au-dessus de l'événement de référence,
- sont autorisées les réalisations d'ouvrages hydrauliques et d'aménagements d'hydraulique douce ayant pour objectif la réduction de l'aléa inondation.

Au droit des axes de ruissellement naturels identifiés en aléa fort sur le plan d'aléa inondation:

- sont interdites toutes nouvelles constructions de quelque nature que ce soit,
- sont interdites les clôtures pleines et leur reconstruction,
- sont autorisées les réalisations d'ouvrages hydrauliques et d'aménagements d'hydraulique douce ayant pour objectif la réduction de l'aléa inondation.

Dans les secteurs identifiés en aléa fort sur le plan d'aléa inondation:

- sont interdits les créations de caves et de sous-sols,
- sont interdites les clôtures pleines et leur reconstruction,
- sont interdits les changements de destination des rez de chaussée ou sous-sols des constructions existantes en logements,
- sont interdites les créations d'Établissement Recevant du Public à destination de populations sensibles (crèches, EHPAD,...),
- sont autorisées les reconstructions de biens sinistrés si les biens détruits ne sont pas sinistrés à plus de 50% par une inondation,
- sont autorisées les nouvelles constructions et extensions à condition que le seuil de plancher soit à 30cm au-dessus de l'événement de référence,
- sont autorisés les aménagements de combles ou la création d'un nouvel étage,
- sont autorisées les réalisations d'ouvrages hydrauliques et d'aménagements d'hydraulique douce ayant pour objectif la réduction de l'aléa inondation.

Dans les secteurs identifiés en aléa faible sur le plan d'aléa inondation :

- sont interdites les créations de caves et de sous-sols,
- sont interdites les clôtures pleines et leur reconstruction,
- sont autorisées les réalisations d'ouvrages hydrauliques et d'aménagements d'hydraulique douce ayant pour objectif la réduction de l'aléa inondation,
- sont autorisées les nouvelles constructions et extensions à condition que le seuil de plancher soit à 30cm au-dessus de l'événement de référence.

Risques technologiques :

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement « A » (ICPE « A ») figurent au plan de zonage. Elles génèrent des périmètres de protection, Zpel et Zei/

Dans le périmètre Zpel

Est interdite toute nouvelle construction à l'exception :

- des installations industrielles directement en lien avec l'activité d'origine des risques,

- des aménagements et des extensions des constructions et des installations existantes,
- de nouvelles ICPE « A » compatibles (effet dominos, gestion des situations d'urgence).

Sont interdits les terrains de camping ou de stationnement des caravanes, les aires de sport ou d'accueil du public.

Sont autorisés les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

Dans le périmètre Zei

Sont autorisés, pour ce qui relève des activités industrielles, artisanales, bureaux, entrepôts et activités agricoles, l'aménagement et l'extension des installations existantes et les nouvelles installations sans augmentation notable de la population exposée.

Sont autorisés, pour ce qui relève de l'habitat, l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les constructions et changement de destination sans augmentation notable de la population exposée.

Sont autorisés, pour les locaux recevant du public, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les changements de destination sans augmentation notable de la population exposée.

Sont interdits les terrains de camping ou de stationnement des caravanes, les aires de sport ou d'accueil du public.

Sont autorisées les voies de circulation et ferrées.

Article 7 : Protection du patrimoine

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents réglementaires comme devant être protégé, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Toute destruction partielle ou totale d'un élément du paysage, ou espace d'intérêt paysager, localisé aux documents réglementaires comme devant être protégé, doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Article 8 : Reconstruction après sinistre

En cas de sinistre, la reconstruction sur place des constructions existantes sera admise, dans la limite de superficie initialement bâtie, sous réserve de la compatibilité de cette reconstruction avec les dispositions des lois d'aménagement et des servitudes d'utilité publique, et sous réserve de son amélioration au regard de la règle, si la reconstruction n'est pas conforme à cette règle.

Seront admis les rénovations, réhabilitations ou reconstructions d'éléments du patrimoine local existants ou disparus.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'urbanisme, pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées

aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

ZONE A

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des plans de prévention des risques, des risques technologiques, du schéma de gestion des eaux pluviales, du recensement des falaises du territoire communal, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire. Il pourra également être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans les périmètres forfaitaires liés à la présence de silos.

Caractère dominant de la zone :

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone est protégée de toute urbanisation incompatible avec sa destination. Un secteur Aa est défini sur le camp de César et le chemin du Val d'Arquet, espaces remarquables sur lesquels la protection est renforcée.

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, sur le secteur Aa.

Sur le reste de la zone, seuls sont autorisés ceux respectant les prescriptions prévues à l'article A 2.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception du secteur Aa, sont autorisés :

- 1) les constructions et installations strictement indispensables et nécessaires aux exploitations agricoles.
- 2) Les constructions à usage de logement dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités agricoles, d'une superficie de 180 m² maximum de surface de plancher.
- 3) les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.
- 4) les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées
- 5) les dépôts et stockages de toute nature à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole,

Article A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible.

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.2 – Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies peut être imposé par la commune au regard de la sécurité publique.

Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau

II - Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement.

1 – Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'absence de réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la condition de la mise en place d'un dispositif de traitement individuel et de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

2 – Eaux pluviales

Afin de supprimer tout apport vers le réseau public, les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées doivent être stockées, réemployées, infiltrées dans les sols par la mise en place de techniques alternatives au rejet au réseau (noues, bassins de rétention, fossés drainants...).

III – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'activité agricole, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

IV – Réseaux divers

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité et gaz) doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété.

Article A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à :

- 25 mètres au moins de l'axe de la route des Graves de Mer et de l'avenue Alexandre Dumas,
- 12 mètres au moins des limites d'emprises publiques,
- 10 mètres au moins des chemins ruraux, ou de l'axe des voies privées.

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour des travaux d'amélioration des constructions existantes.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance séparant un bâtiment des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du sol existant avant les travaux ne peut excéder :

- 7 mètres de façade.
- 12 mètres de hauteur maximale.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Insertion dans le site

Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existantes, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Traitement des façades

Les différents murs des bâtiments et annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m sauf impératifs de sécurité.

Article A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les règles de la gestion des eaux pluviales détaillées à l'article 4 s'appliquent pleinement aux aires de stationnement.

Article A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- des essences végétales qui doivent être locales, en excluant les haies de thuyas ou autre rideau végétal qui limitent la vue vers le paysage.
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain,
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés

Les alignements d'arbres, sur talus (talus cauchois) ou non, et les haies bocagères devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, renouvelés et aménagés.

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE AU

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des plans de prévention des risques, des risques technologiques, du schéma de gestion des eaux pluviales, du recensement des falaises du territoire communal, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire. Il pourra également être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans les périmètres forfaitaires liés à la présence de silos.

Caractère dominant de la zone :

Il s'agit des secteurs destinés à recevoir une urbanisation future.

La zone AU : il s'agit de territoires actuellement non équipés qui sont destinés à l'extension de la ville, à vocation générale (en cohérence avec la zone UM), à condition qu'elle fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et que l'aménageur prenne en charge le coût de cet aménagement).

Deux sites sont identifiés : un secteur situé au Val d'Arquet et un secteur situé le long des Côteaux. Ils font chacun l'objet d'une orientation d'aménagement

Les constructions n'y seront autorisées que dans ce cadre.

Article AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et modes d'occupation interdits dans la zone UM.

Article AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1) Dispositions générales :

Les constructions sont autorisées en zone AU dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le Val d'Arquet 2 et le secteur des Coteaux seront réalisés par des opérations successives qui constitueront au final un aménagement d'ensemble.

2) Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières en zone AU :

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où :

- La capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.
- Le terrain d'assiette de l'opération envisagée couvre au moins un quart de l'ensemble du secteur AU considéré.

Sont soumis à conditions particulières, sous réserve des dispositions édictées ci-dessous, les modes d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières en zone UM.

Article AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

Article AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

Article AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

Article AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

Article AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

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

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

Article AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

Article AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

Article AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

Article AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

Article AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

Article AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

ZONE N

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des plans de prévention des risques, des risques technologiques, du schéma de gestion des eaux pluviales, du recensement des falaises du territoire communal, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire. Il pourra également être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans les périmètres forfaitaires liés à la présence de silos.

La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle inclut également les parcs, jardins, squares, espaces verts publics, les cimetières.

Elle comprend également trois secteurs :

- le secteur Ne correspond aux emprises des bassins du port et du cours d'eau de l'Arques.*
- le secteur NI correspond aux terrains pouvant recevoir des équipements de loisirs, parc de Neuville et dans le quartier du Val Druel.*
- les secteurs Nstecal Ns1, Ns2, Ns3, Ns4, Ns5 et Ns6 qui correspondent à des espaces faiblement construits ou à vocation touristique.*

L'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement prévoit notamment que dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités « STECAL » dans lesquels les constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le PLU de Dieppe a identifié Ns1 les habitations existantes sur la route de Pourville, Ns2 les installations du Golf, Ns3 le château-musée, Ns4 le centre aquatique des bains et ses abords, Ns5 le linéaire des installations saisonnières du front de mer et le parking des campings cars et Ns6 les installations de loisirs route de Bonne Nouvelle.

Certains secteurs de la zone sont couverts par la réglementation de la ZPPAUP.

La zone naturelle protégée peut, au regard des recensements en cours, être concernée par des périmètres de précaution liés aux cavités souterraines et/ou aux falaises.

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions prévues à l'article N 2.

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs Ns1, Ns2, Ns3, Ns4, Ns5 et Ns6, les constructions ne doivent pas porter atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages.

Sont autorisés dans le secteur Ns1 (habitations à proximité du golf) :

- 1) les extensions limitées des constructions existantes
- 2) les clôtures

Sont autorisés dans le secteur Ns2 (installations du golf) :

- 1) les ouvrages techniques nécessaires aux services publics
- 2) les extensions limitées des constructions existantes
- 3) les équipements dont la surface de plancher est inférieure à 15 m² (sanitaires, kiosque, point info...),
- 4) les clôtures

Sont autorisés dans le secteur Ns3 (château musée) :

- 1) les constructions, installations et ouvrages en lien avec l'activité du château musée
- 2) les ouvrages techniques nécessaires aux services publics
- 3) les clôtures

Sont autorisés dans le secteur Ns4 (centre aquatique des bains et ses abords)

- 1) les ouvrages techniques nécessaires aux services publics
- 2) les extensions limitées des constructions existantes, installations et ouvrages liés à l'exercice d'activités de loisirs
- 3) les clôtures

Sont autorisés dans le secteur Ns5 (installations saisonnières du front de mer et parking camping-cars) :

- 1) les installations saisonnières commerciales en bord de mer

- 2) les aménagements nécessaires au fonctionnement de l'aire de camping-cars

Sont autorisés dans le secteur Ns6 (installations de loisirs route Bonne nouvelle) :

- 1) les extensions limitées des constructions existantes, installations et ouvrages liés à l'exercice d'activités de loisirs
- 2) les ouvrages techniques nécessaires aux services publics
- 3) les clôtures

Sont autorisés dans les parcs, squares, jardins et cimetières en milieu urbain :

- 1) les ouvrages techniques nécessaires aux services publics,
- 2) les reconstructions, extensions limitées, rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants, et notamment les interventions visant à améliorer leur accès, desserte, sécurité ou fonctionnalité,
- 3) les changements de destination des constructions existantes,
- 4) les logements destinés au gardiennage et au fonctionnement des équipements,
- 5) les aménagements et les constructions relatifs aux activités de loisirs sous réserve de présenter un lien avec l'exploitation agricole ou le jardinage (exemple : aménagement de jardins familiaux),
- 6) les équipements dont la surface de plancher est inférieure à 15 m² (sanitaires, kiosque, point info...),
- 7) les clôtures,

De plus, sont autorisées :

En secteur NI

- 1.
2. Les équipements à vocation de loisirs.
3. Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées

En secteur Ne

Seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité portuaire.

Article N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible.

1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

2 – Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies peut être imposé par la commune au regard de la sécurité publique.

Article N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement.

♦ *Eaux usées*

Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'absence de réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la condition de la mise en place d'un dispositif de traitement individuel et de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

◆ *Eaux pluviales*

Afin de supprimer tout apport vers le réseau public, les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées doivent être stockées, réemployées, infiltrées dans les sols par la mise en place de techniques alternatives au rejet au réseau (noues, bassins de rétention, fossés drainants...).

III - Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installées en souterrain.

En terrain privé, ces ouvrages doivent être réalisés en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété.

L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Article N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

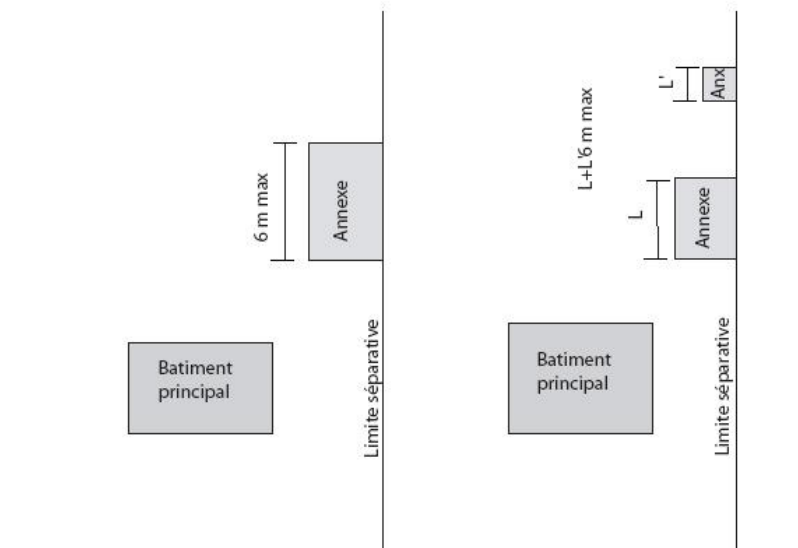
Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la chaussée carrossable.

Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La largeur des marges de reculement séparant un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié doit être égale à la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes tels que abris de jardin, peuvent être implantés en limite séparative sur un linéaire cumulé inférieur à 6 mètres.



Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Un recul au moins égal à 4 mètres est exigé entre deux constructions
Dans le secteur Ns1, un recul au moins égal à 4 mètres est exigé entre deux constructions ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales en vis-à-vis. Dans le cas contraire, le recul minimum est de 8 mètres.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone N : l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 5 %, sans pouvoir excéder 200 m².

Dans le secteur Ns5 : l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 10 %

Dans le secteur Ne : non réglementé.

Dans le secteur Nl et Ns1, Ns4 et Ns6 : l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 30 %.

Dans le secteur Ns2 et Ns3: l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière, est limitée à 50%.

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Excepté dans le secteur NI et les sous secteurs Ns1, Ns2, Ns3, Ns4, Ns5 et Ns6 :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du sol existant avant les travaux ne peut excéder :

- 7 mètres de façade.
- 11 mètres de hauteur maximale.

Dans le secteur NI et les sous secteurs Ns1, Ns2 et Ns6:

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du sol existant avant les travaux ne peut excéder :

- 12 mètres de façade.
- 15 mètres de hauteur maximale.

Dans le secteur Ns5 : La hauteur des constructions, mesurée en tout point du sol existant avant les travaux ne peut excéder 4 mètres de hauteur maximale.

Dans le secteur Ns4 : La hauteur des constructions, mesurée en tout point du sol existant avant les travaux ne peut excéder 15,50 mètres de hauteur maximale.

Dans le secteur Ns3 : il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions en lien avec l'activité du château musée.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. L'intégration des constructions au paysage, par leur volumétrie et leur aspect extérieur, doit être particulièrement respectée dans cette zone naturelle.

Article N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement de destination, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes.

Les règles de la gestion des eaux pluviales détaillées à l'article 4 s'appliquent pleinement aux aires de stationnement.

Règles de stationnement

Mode de calcul des places : les places sont calculées par tranche entamée.

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

2) Pour les hôtels :

- 1 place par chambre.
- 1 place de stationnement des autocars par tranche de 30 chambres.
- 1 place de stationnement 2 roues motorisées par tranche de 10 chambres.
- 1 place de stationnement 2 roues non motorisées par tranche de 4 chambres

3) Pour les constructions à destination de restauration :

- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. chambres

4) Pour les équipements autorisés sur la zone :

- Aucune place de stationnement n'est imposée.

5) Pour les installations saisonnières autorisées en secteur Ns5 :

- Aucune place de stationnement n'est imposée.

1. Article N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Obligation de planter

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés.

Les surfaces libres de construction doivent être traitées en espaces verts et plantations.

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UA

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des plans de prévention des risques, des risques technologiques, du schéma de gestion des eaux pluviales, du recensement des falaises du territoire communal, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire. Il pourra également être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans les périmètres forfaitaires liés à la présence de silos.

Caractère dominant de la zone :

*Cette zone correspond au centre ancien de Dieppe.
Elle reçoit une pluralité de fonctions : habitat, équipements, administrations ; commerces, services, bureaux, petites activités artisanales...
Un secteur UAm est défini en front de mer, sa morphologie est différente du centre ancien.
L'ensemble de la zone est couverte par la réglementation de ZPPAUP.*

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1) La création ou l'extension d'installations industrielles soumise à la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement
- 2) L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.
- 3) Les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction.
- 4) Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même unité foncière atteint 5 m².
- 5) Les terrains de camping.
- 6) Les entrepôts.
- 7) La création ou l'extension d'installations agricoles.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) Sans objet

Article UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible.

I - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les portes de garage situées à l'alignement ne peuvent avoir une largeur supérieure à 3m.

L'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

II - Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Article UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT.

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

♦ *Eaux usées*

Pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux, adapté à

l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

♦ *Eaux pluviales*

Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainant, puits d'infiltration,...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement est fixé à 2 l/s/ha, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures. Les aménagements réalisés doivent permettre de limiter le débit de fuite par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Pour les unités foncières inférieures à 5 000 m², le débit de fuite maximal est fixé, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures, à 1 l/s.

Qualitativement:

Les surfaces imperméabilisées de plus de 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipés d'un débourbeur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante en vigueur.

III - Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

IV – Collecte des déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Pour les constructions situées à moins de 250 mètres d'un point d'apport volontaire, le local destiné au tri sélectif n'est pas exigé.

Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire des ordures ménagères, le local destiné aux ordures ménagères n'est pas exigé.

Article UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I - Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé, ainsi qu'aux voies publiques piétonnes ou cyclables

II - Règle

A l'exclusion du secteur UAm, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Dans le secteur UAm, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 4 mètres.

III - Dispositions particulières

1. Les reconstructions sur l'emprise d'un bâtiment non implanté en limite de voie ou d'emprise publique (ancien hôtel particulier ou édifice public), sont autorisées.
2. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements.
3. Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus, des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dans le prolongement de la façade existante.
4. Pour les parcelles débouchant sur deux voies ou emprises publiques, la construction principale sera implantée au nu ou à l'alignement de fait de la voie la plus importante, soit par ses dimensions, soit par son caractère urbain.
5. Sur les voies dont l'emprise est supérieure à 8 mètres, les balcons et autres avancées sont autorisés dans la mesure où leurs saillies n'excèdent pas 80 cm de profondeur et se situent à plus de 4 mètres du sol existant ou à créer.
6. Sur le boulevard de Verdun, les alignements de fait doivent être impérativement respectés, même pour les parcelles d'angle. Cependant, les extensions en rez-de-chaussée des activités à vocation d'accueil du tourisme sont autorisées sous condition qu'elles soient implantées à l'alignement de la voie publique et que la construction dégage un espace libre de 4m x 4m, assurant la transition entre l'espace public et le bâti.

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Règle

Il est défini une bande de constructibilité principale de 20 mètres de profondeur, à compter de l'alignement de la voie publique ou privée ou de la marge de recul et joignant les limites séparatives, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, en cas de retrait celui-ci est défini ci-après.

Au delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives, sauf pour les constructions s'adossant à un immeuble existant sans excéder ses dimensions et pour les constructions inférieures à 3,50 mètres mesurées au point le plus bas de la construction.

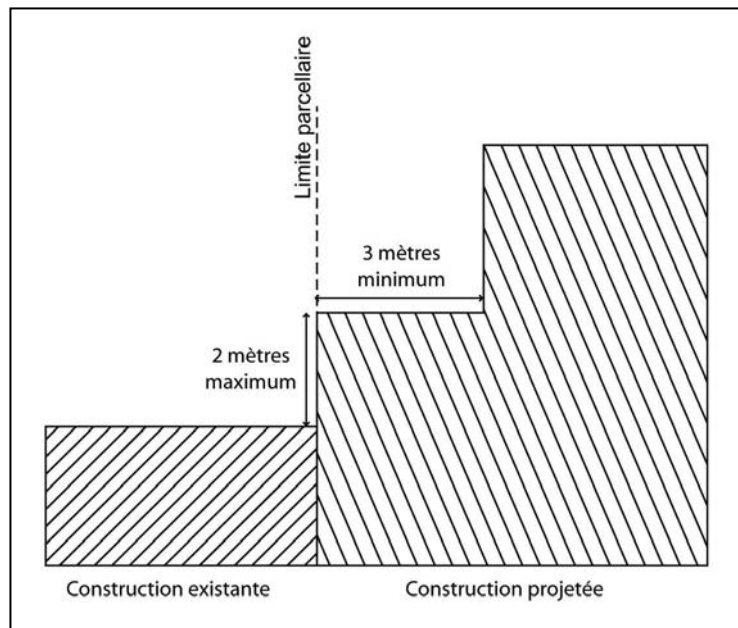
II - Règle de retrait :

- La moitié de la hauteur de la façade du bâtiment mesurée au point le plus bas du terrain, avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$)

III - Dispositions particulières :

A l'exclusion du secteur UAm :

- En cas d'implantation en limite séparative latérale d'une nouvelle construction s'adossant à une construction existante, le décroché entre la façade de la construction nouvelle vis-à-vis de la façade de la construction voisine existante, ne pourra être supérieur à 2 mètres. La longueur de la façade créée à cet emplacement ne pourra être inférieure à 3 mètres.



- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative de fond de parcelle si elles s'adossent à une construction existante sans dépasser les héberges, sinon elles doivent être situées en retrait de la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment créé, sans être inférieur à 5 mètres : $L \geq H/2 \geq 5 \text{ m}$.

Dans le secteur UAm :

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives.

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - Règles

A l'exclusion du secteur UAm

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du sol existant avant les travaux ne peut excéder :

- 15 mètres de façade.
- 22 mètres de hauteur maximale.

Dans le secteur UAm

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du sol existant avant les travaux ne peut excéder 23 mètres de hauteur maximale.

II - Dispositions particulières :

La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics.

Les constructions autorisées à l'alignement de l'espace public boulevard de Verdun pourront avoir une hauteur inférieure à 6 mètres à l'égout de la toiture.

Les limites de hauteurs peuvent être transgressées, si la construction édifiée habille une héberge voisine sans la dépasser.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

Article UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes.

Règles de stationnement

Mode de calcul des places : Les places sont calculées par tranche entamée.

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher, à partir de 40 m² de surface de plancher.

2) Pour les bureaux :

- 1 place par tranche de 90 m² de surface de plancher.

3) Pour les hôtels :

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher.
- En dehors des secteurs d'interdiction de circulation fixés par arrêtés, les hôtels doivent prévoir une aire de dépose pour les autocars avec des accès présentant une hauteur libre d'au moins 4 mètres. Cette aire sera également utilisée comme aire de livraison.

4) Pour les foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :

- 1 place pour 5 chambres.

5) Pour les commerces :

-
- Pas d'obligation.

6) Pour les restaurants :

- Pas d'obligation

7) Pour les établissements scolaires :

- 1 place par classe.

8) Pour les équipements publics ou les établissements recevant du public non identifiés ci-dessus (salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions...), le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

En cas de non réalisation de place sur la parcelle de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres, le pétitionnaire doit proposer les solutions contenues dans l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme : concession à long terme d'une durée minimale de 10 ans dans un parc public de stationnement ou acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation. À défaut de pouvoir remplir ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de s'acquitter de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement en vigueur sur le territoire communal.

En cas de réhabilitation ou de changement de destination, pas d'obligation.

Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

Les règles de la gestion des eaux pluviales détaillées à l'article 4 s'appliquent pleinement aux aires de stationnement.

Article UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Dans le secteur UAm

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent.

Les arbres dits « à haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2,5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées.

La marge de recul le long de l'alignement devra majoritairement être traitée en espace vert.

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UB

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des plans de prévention des risques, des risques technologiques, du schéma de gestion des eaux pluviales, du recensement des falaises du territoire communal, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire. Il pourra également être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans les périmètres forfaitaires liés à la présence de silos.

Caractère dominant de la zone :

La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat sur les secteurs jouxtant le centre ville.

Le secteur UBa correspond à la tête Nord de la ZAC Dieppe Sud.

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) La création ou l'extension d'installations industrielles soumises à la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- 2) L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.
- 3) Les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction.
- 4) Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même unité foncière atteint 5 m².
- 5) Les terrains de camping.
- 6) Les entrepôts.
- 7) La création ou l'extension d'installations agricoles.

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hôtels ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances.

Article UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible.

I - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les portes de garage situées à l'alignement ne peuvent avoir une largeur supérieure à 3m.

L'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

II - Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour permettre aux véhicules d'effectuer un demi-tour.

Article UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

♦ *Eaux usées*

Pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Dans les secteurs non couverts par un réseau d'assainissement collectif, des dispositifs d'assainissement individuel seront mis en place.

◆ *Eaux pluviales*

Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainant, puits d'infiltration,...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement est fixé à 2 l/s/ha, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures. Les aménagements réalisés doivent permettre de limiter le débit de fuite par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Pour les unités foncières inférieures à 5 000 m², le débit de fuite maximal est fixé, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures, à 1 l/s.

Qualitativement:

Les surfaces imperméabilisées de plus de 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipés d'un déboureur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante en vigueur.

III - Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

Dans le cas où le projet de construction nécessiterait un transformateur, ce dernier devra être intégré au volume de la construction principale.

IV – Collecte des déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Pour les constructions situées à moins de 250 mètres d'un point d'apport volontaire, le local destiné au tri sélectif n'est pas exigé.

Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire des ordures ménagères, le local destiné aux ordures ménagères n'est pas exigé.

Article UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I - Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, existantes ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé

II - Règle

A l'exception du secteur UBa, l'implantation au sol des constructions doit être à l'alignement. Des étages en retrait sont possibles conformément au gabarit décrit à l'article 10.

Sur les voies supérieures à 8 mètres, les balcons et autres avancées sont autorisés dans la mesure où leurs saillies n'excèdent pas 80 cm et se situent à plus de 4 mètres du sol, sans réserve d'un accord du gestionnaire de la voirie.

Sur le secteur UBa, l'implantation au sol des constructions peut être soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci est au minimum de 3 mètres.

III - Dispositions particulières

L'implantation au sol des constructions en retrait de l'alignement est possible pour :

1. Des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dès lors que l'agrandissement améliore les conditions de sécurité, d'évacuation et d'accessibilité de la construction existante ou permet d'améliorer les performances énergétiques de la construction initiale, même si celle-ci n'est pas implantée conformément à la règle générale.
2. Les reconstructions d'ouvrage et d'équipements publics non implantés en limite de voie ou d'emprise publique.

Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Champs d'application

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent :

- Dans la bande des 20 mètres ;
- Au-delà de la bande des 20 mètres, telle qu'elle est définie ci-après.

La bande de 20 mètres de profondeur est mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement actuel ou projeté de la (ou des) voie(s) ou de l'emprise publique.

Il peut être instauré des cours communes, en cas de cour commune c'est l'article 8 qui s'applique.

II - Règle

◆ *Implantation des constructions dans la bande de 20 mètres*

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'aux deux limites séparatives joignant l'alignement, en cas de retrait celui-ci est défini ci-après.

◆ *Implantation des constructions au-delà de la bande de 20 mètres*

A l'exclusion du secteur UBa, l'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites.

Dans le secteur UBa, l'implantation des constructions est autorisée jusqu'aux deux limites séparatives joignant l'alignement, en cas de retrait celui-ci est défini ci-après.

III - Calcul des retraits

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que le retrait ne soit inférieur à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).

En cas de retrait d'étage d'attique, le point d'accroche du prospect est situé sur la partie haute de la façade implantée sur la limite séparative.

IV - Règles particulières

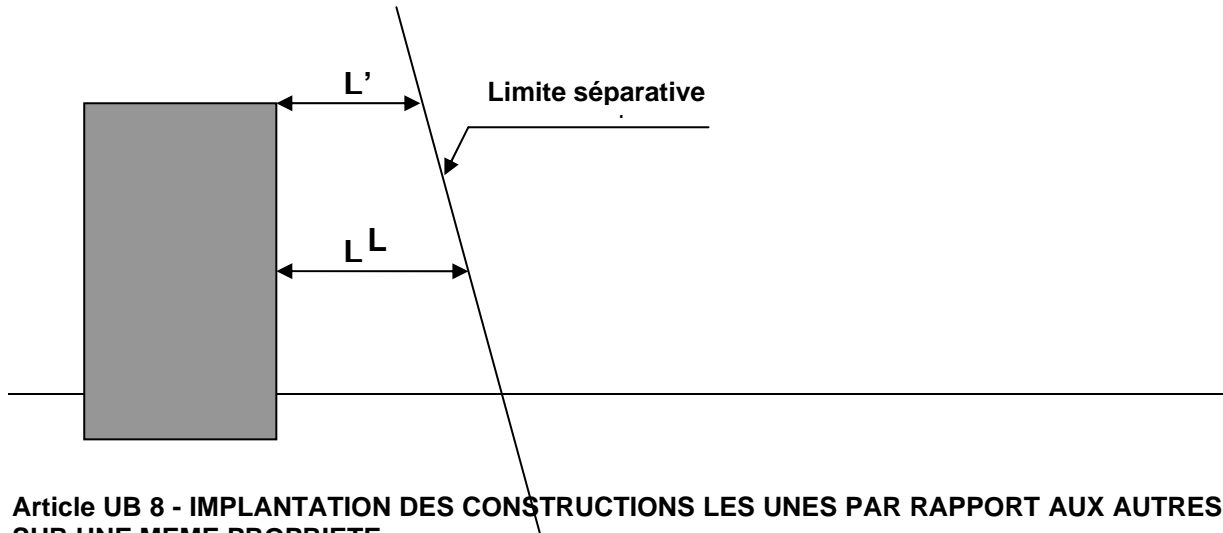
1 - Au delà de la bande de 20 mètres, l'implantation sur les limites séparatives est possible pour :

- Les constructions d'adossant à un immeuble existant, sans excéder ses dimensions.
- Les constructions inférieures à 3,50 mètres de hauteur, ou 5,00 mètres, si elles sont à destination commerciale.
- Des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dès lors que l'agrandissement permet d'améliorer les performances énergétiques de la construction initiale, même si celle-ci n'est pas implantée conformément à la règle générale.

2 – Implantation non parallèle aux limites séparatives

Si une construction n'est pas implantée parallèlement à la limite séparative, la règle s'applique comme suit : le retrait conforme à la règle ci-dessus doit être

respecté au milieu de la façade ou de l'élément de façade, le retrait minimum L' doit être supérieur aux trois quarts de L . ($L \geq H/2 \geq 3m$ et $L' > \frac{3}{4} L$)



Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

Un recul est exigé entre deux bâtiments si l'un des deux comporte des baies éclairant des pièces principales. Celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut comportant des baies éclairant des pièces principales avec un minimum de 3 mètres. ($L \geq H/2 > 3m$)

Si deux bâtiments ne sont pas parallèles, la règle de prospect doit être respectée au milieu de la façade ou de l'élément de façade et le retrait minimum entre les bâtiments ne peut être inférieur aux trois quarts du prospect réglementaire. ($L \geq H/2 > 3m$ et $L' > \frac{3}{4} L$)

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est-à-dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée à 70 %.

L'emprise au sol pourra être portée à 100% si le rez de chaussée est à destination commerciale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles ci-dessus définies.

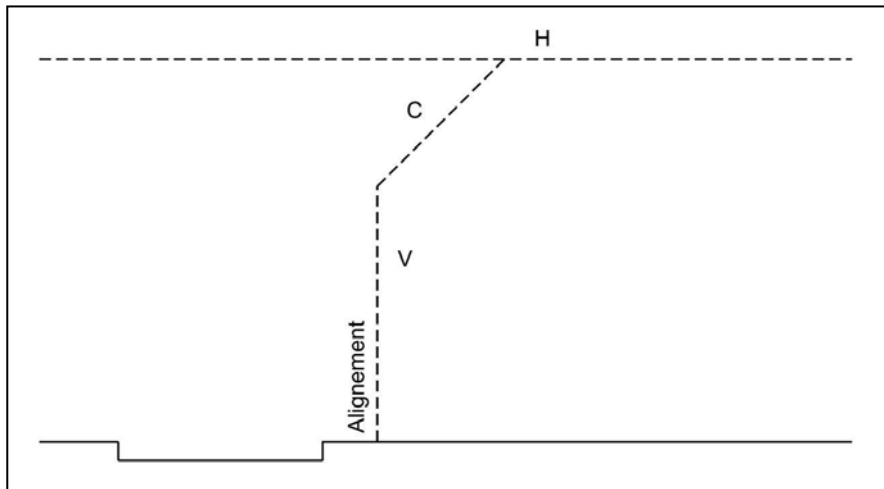
Article UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A l'exclusion du secteur UBa, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit implanté à la limite de l'alignement ou du retrait imposé à l'article UB6, composé de trois éléments :

- un segment vertical (V),
- une ligne horizontale (H)
- un segment de droite (C) à 45° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.

Le segment vertical est limité à 15 mètres

Le plafond général figuré par la ligne horizontale est fixé à 22 mètres



Dans le secteur UBa, les constructions sont limitées par une hauteur plafond et par une proportion des étages d'attique par rapport à la moyenne des étages courants. La hauteur totale des constructions ne peut excéder 25 mètres.

La surface projetée des étages de couronnement d'une hauteur supérieure à 22 mètres ne peut excéder 40% de la surface moyenne des étages courants.

La surface projetée des étages de couronnement d'une hauteur supérieure à 15 mètres ne peut excéder 70% de la surface moyenne des étages courants.

Les équipements publics ne sont pas limités par les règles de hauteur.

Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier qui peuvent être l'expression d'une architecture contemporaine, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

I - Toitures

◆ *Forme et couverture*

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en toiture.

♦ *Ouverture en toiture*

Les ouvertures en saillies pourront être autorisées à condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le pan de toiture concerné.

Elles seront implantées en retrait de 60 cm minimum des rives de la toiture, et leur point haut sera au minimum inférieur au faitage de 60 cm.

II - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue et sur les accès au terrain.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les antennes doivent être de préférence implantées en toiture et le moins possible sur les façades côté emprises publiques.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

- L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en façade.

III – Clôtures

La réalisation d'une clôture entre l'espace public et la parcelle privée est obligatoire.

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Les clôtures en module préfabriqué sont interdites.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre à partir du sol naturel avant travaux ou du niveau du trottoir.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger.

En limite séparative, sont admises :

- Les haies vives seules.
- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).
- Les murs clôtures pleins en matériaux enduits (ton pierre).

Article UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes.

I - Normes de stationnement

Mode de calcul des places : Les places sont calculées par tranche entamée.

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, à partir de 40 m² de surface de plancher.
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'État.

2) Pour les constructions ou parties de construction à usage d'activité artisanale :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher à partir de 50 m² de surface de plancher.

3) Pour les constructions à destination de bureaux

- 1 place pour 150 m² de surface de plancher créée.

4) Pour les constructions à destination des hôtels:

- 1 place de stationnement pour trois chambres.

5) Pour les constructions à destination des foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :

- 1 place pour cinq chambres.

6) Pour les constructions à destination des commerces :

- Pas de besoins.

7) Pour les constructions à destination de restauration :

- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

8) Pour les établissements scolaires :

- 1,5 place par classe.

9) Pour les équipements collectifs ou les établissements recevant du public non identifiés ci-dessus (salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions...):

le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

10) Stationnement des deux roues motorisés et des deux roues non motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Logements collectifs :

Pour les programmes de plus de 3 logements,

- 1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements
- 1 emplacement 2 roues non motorisés par logement,

Pour les foyers, centres d'hébergement :

- 1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres
- 1 emplacement 2 roues non motorisés par chambre

Pour les bureaux :

- 1 emplacement 2 roues motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.
- 1 emplacement 2 roues non motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.

Pour les collèges et les lycées :

- 10 emplacements 2 roues non motorisé par classe.

En cas de non réalisation de place sur la parcelle de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres, le pétitionnaire doit proposer les solutions contenues dans l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme : concession à long terme d'une durée minimale de 10 ans dans un parc public de stationnement ou acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation. À défaut de pouvoir remplir ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de s'acquitter de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement en vigueur sur le territoire communal.

II - Rampes

Leur pente moyenne ne devra pas excéder 5 % sur une distance de 2,5 mètres à compter de la limite de propriété.

III – Dispositions particulières

A proximité du pôle gare, dans un secteur compris entre les axes suivants : la rue de l'entrepôt, l'avenue Normandie Sussex, le quai du Tonquin, la rue de Stalingrad, la rue Jacob Bontemps, et l'emplacement réservé qui prolonge la rue Jacob Bontemps, il n'y a pas l'obligation de réaliser des places de stationnement, quelque soit la destination des constructions.

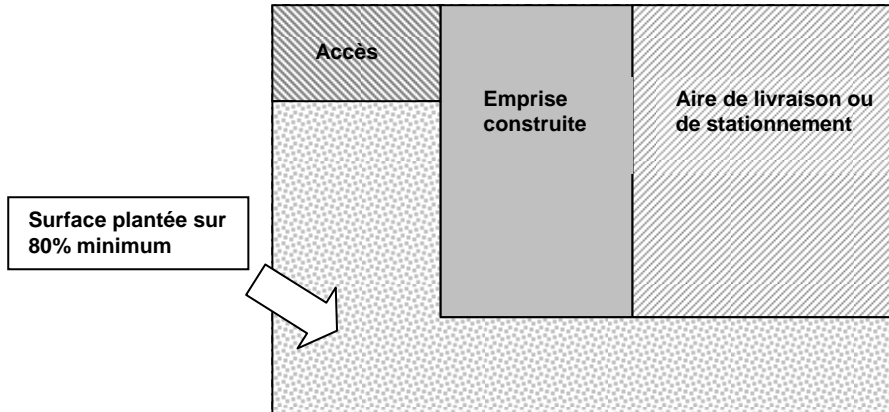
Les règles de la gestion des eaux pluviales détaillées à l'article 4 s'appliquent pleinement aux aires de stationnement.

Article UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS –.

I - Obligation de planter

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent.

Les surfaces plantées doivent représenter au minimum 80 % de la surface non bâtie de l'unité foncière, non compris les emplacements de stationnement, d'aire de livraison et de circulation.



Un arbre de haute tige sera planté par tranche complète de 50 m² de cette surface plantée et par tranche complète de 100 m² d'aire de stationnement.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aire de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions, mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UC

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des plans de prévention des risques, des risques technologiques, du schéma de gestion des eaux pluviales, du recensement des falaises du territoire communal, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire. Il pourra également être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans les périmètres forfaitaires liés à la présence de silos.

Caractère dominant de la zone :

La zone UC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone à caractère résidentiel est à dominante d'habitations collectives.

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. La création ou l'extension d'installations soumise à la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
2. L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.
3. Les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction.
4. Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même unité foncière atteint 5 m²
5. Les terrains de camping.
6. Les entrepôts.
7. La création ou l'extension d'installations agricoles.

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes : les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hôtels, ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances.

Article UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible.

I - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

L'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres.

II - Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les nouvelles voies doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise et en cas de voirie en impasse, elles seront aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

◆ *Eaux usées*

Pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

◆ *Eaux pluviales*

Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainant, puits d'infiltration,...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement est fixé à 2 l/s/ha, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures. Les aménagements réalisés doivent permettre de limiter le débit de fuite par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Pour les unités foncières inférieures à 5 000 m², le débit de fuite maximal est fixé, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures, à 1 l/s.

Qualitativement:

Les surfaces imperméabilisées de plus de 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipés d'un débourbeur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante en vigueur.

III - Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Dans le cas où le projet de construction nécessiterait un transformateur, ce dernier devra être intégré au volume de la construction principale.

IV – Collecte des déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Pour les constructions situées à moins de 250 mètres d'un point d'apport volontaire, le local destiné au tri sélectif n'est pas exigé.

Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire des ordures ménagères, le local destiné aux ordures ménagères n'est pas exigé.

Article UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I - Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes aux circulations automobiles, existantes ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

II - Règle

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement. Celui-ci est au minimum de 5 mètres pour les constructions dont la hauteur dépasse 9 mètres, et de 3 mètres minimum pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 9 mètres.

III - Dispositions particulières

- 1) Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, le retrait peut être au minimum de 0,50 m.
- 2) Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement.
- 3) Des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dès lors que l'agrandissement améliore les conditions de sécurité, d'évacuation et d'accessibilité de la construction existante ou permet d'améliorer les performances énergétiques de la construction initiale, même si celle-ci n'est pas implantée conformément à la règle générale.
- 4) Sauf indication portée au document graphique fixant une implantation.
- 5) Les garages individuels peuvent être implantés à l'alignement.

Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres ($L > H/2 > 5 \text{ m}$)

III - Dispositions particulières

- 1) Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, le retrait doit être au minimum de 0,50 m.
- 2) Des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dès lors que l'agrandissement améliore les conditions de sécurité, d'évacuation et d'accessibilité de la construction existante ou permet d'améliorer les performances énergétiques de la construction initiale, même si celle-ci n'est pas implantée conformément à la règle générale.

Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait entre les deux constructions au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres. ($L \geq H/2 \geq 6 \text{ m}$)

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons de plus de 0,80 mètre de profondeur, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 50 %.

Article UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La règle de hauteur s'appuie sur deux éléments :
Une hauteur maximale de corps de bâtiment
Une hauteur maximale de couronnement.

Le corps de bâtiment est limité à une hauteur de 15 mètres.
Le couronnement est limité à 21 mètres.

La surface d'un étage de couronnement ne peut excéder 75% de la surface d'un étage courant du corps de bâtiment.

Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

I - Toitures

◆ *Forme et couverture*

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits-terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les combles dits « à la mansard » seront interdits.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en toiture.

◆ *Ouvertures en toiture*

Les ouvertures en saillies pourront être autorisées à condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le pan de toiture concerné. Elles seront implantées en retrait de 60 cm minimum des rives de la toiture, et leur point haut sera au minimum inférieur au faîtage de 60 cm.

II - Façades

◆ *Aspect et couleurs*

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin, dans les tons clairs. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue et sur les accès au terrain.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les antennes doivent être de préférence implantées en toiture et le moins possible sur les façades côté emprises publiques.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

- L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en façade.

◆ *Baies et menuiseries extérieures*

Les tons des menuiseries et boiseries devront s'harmoniser avec les tons des murs et le paysage bâti ou naturel environnant.

Les portes-fenêtres sont autorisées uniquement pour permettre l'accès au niveau du terrain naturel, aux balcons, aux loggias ou aux terrasses accessibles.

III - Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Les clôtures en plaques bétons sont interdites.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre à partir du niveau du trottoir ou du sol naturel apparent existant avant travaux.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport,

sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger.

En limite séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins en matériaux enduits (ton pierre).

Article UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes.

I - Normes de stationnement

Mode de calcul des places : Les places sont calculées par tranche entamée.

1)- Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour l'habitat 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, à partir de 40 m² de surface de plancher.

2)- Pour les bureaux :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

3)- Pour les hôtels :

1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, ½ place par chambre au-delà.

Une aire de stationnement doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres.

Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

4)- Pour les foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :

1 place pour cinq chambres.

5)- Pour les commerces :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 100 mètres de surface de plancher.

6)- Pour les restaurants :

1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

7)- Pour les établissements scolaires :

1,5 place par classe.

8)- Pour les équipements collectifs ou les établissements recevant du public non identifiés ci-dessus (salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions...), le nombre de places de stationnement pour les véhicules et les deux roues à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

9)- Stationnement des deux roues motorisés et des deux roues non motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Logements collectifs :

Pour les programmes de plus de 3 logements,

1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements
1 emplacement 2 roues non motorisés par logement,

Pour les foyers, centres d'hébergement :

1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres
1 emplacement 2 roues non motorisés par chambre

Pour les bureaux :

1 emplacement 2 roues motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.
1 emplacement 2 roues non motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.

Pour les collèges et les lycées :

10 emplacements 2 roues non motorisé par classe.

En cas de non réalisation de place sur la parcelle de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres, le pétitionnaire doit proposer les solutions contenues dans l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme : concession à long terme d'une durée minimale de 10 ans dans un parc public de stationnement ou acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation. À défaut de pouvoir remplir ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de s'acquitter de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement en vigueur sur le territoire communal.

II - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

Les règles de la gestion des eaux pluviales détaillées à l'article 4 s'appliquent pleinement aux aires de stationnement.

Article UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent.

Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 25 % de la surface du terrain et seront aménagés en espaces verts et/ou en aires de jeux. Deux arbres de haute tige seront plantés pour 50 m² de pleine terre.

Les arbres dits « à haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2,5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations et comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

La marge de recul le long de l'alignement devra majoritairement être traitée en espace vert.

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

ZONE UM

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des plans de prévention des risques, des risques technologiques, du schéma de gestion des eaux pluviales, du recensement des falaises du territoire communal, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire. Il pourra également être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans les périmètres forfaitaires liés à la présence de silos.

Caractère dominant de la zone :

*La zone UM est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
Cette zone à caractère résidentiel est à dominante d'habitations individuelles ou petits collectifs.
Un secteur UMv est destiné à l'accueil des gens du voyage.*

Article UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. La création ou l'extension d'installations soumise à la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,
2. L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.
3. Les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction.
4. Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même unité foncière atteint 5 m².
5. Les terrains de camping et l'aménagement d'aire d'accueil de gens du voyage, sauf sur le secteur UMv.
6. La création ou l'extension d'installations agricoles.

Article UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les constructions à usage d'activités commerciales inférieures à 300 m² de surface de plancher, artisanales, de bureaux, ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances.

Article UM 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible.

I - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un par tranche de 20 mètres linéaires sur rue.

L'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres.

II - Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Les nouvelles voies doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise et en cas de voirie en impasse, elles seront aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UM 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

I - Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Dans les secteurs non couverts par un réseau d'assainissement collectif, des dispositifs d'assainissement individuel seront mis en place.

◆ *Eaux usées*

Pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

◆ *Eaux pluviales*

Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainant, puits d'infiltration,...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement est fixé à 2 l/s/ha, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures. Les aménagements réalisés doivent permettre de limiter le débit de fuite par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Pour les unités foncières inférieures à 5 000 m², le débit de fuite maximal est fixé, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures, à 1 l/s.

Qualitativement:

Les surfaces imperméabilisées de plus de 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipés d'un débourbeur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante en vigueur.

III - Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

IV – Collecte des déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Pour les constructions situées à moins de 250 mètres d'un point d'apport volontaire, le local destiné au tri sélectif n'est pas exigé.

Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire des ordures ménagères, le local destiné aux ordures ménagères n'est pas exigé.

Article UM 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I - Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, existantes ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé

II - Règle

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou projeté de la voie existante ou à créer, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement. Des étages en retrait sont possibles conformément au gabarit décrit à l'article 10.

III - Dispositions particulières

1. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, le retrait doit être au minimum de 0,50 m.
2. Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement : par exemple l'implantation à l'alignement sur les rues Jean Puech et du Général de Gaulle, implantation en retrait de 3 mètres au Nord de la rue Jean Jaurès et de la route de Bonne Nouvelle. En cas de rupture d'alignement, la construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements.
3. Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus : des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dans le prolongement de la façade existante, soit en décroché de la façade existante sans pour autant être situé à 5 mètres.

Article UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Règle

Il est défini une bande de constructibilité principale de 18 m de profondeur, à compter de l'alignement de la voie publique ou privée ou de la marge de recul et joignant les limites séparatives, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative pour les terrains dont le linéaire sur rue est supérieur à 10 mètres.

Dans la bande de constructibilité principale, pour les terrains dont le linéaire sur rue est inférieur à 10 mètres, l'implantation sur les deux limites séparatives, joignant l'alignement est autorisée, en cas de retrait, celui-ci est défini ci-après.

Au delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives.

II - Règles de retrait :

- La hauteur de la façade du bâtiment mesurée au point le plus bas du terrain, avec un minimum de 6 mètres si la façade concernée comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou d'activités ($L \geq H \geq 6$ m)
En cas de retrait d'étage d'attique, le point d'accroche du prospect est situé sur la partie haute de la façade implantée sur la limite séparative.

- La moitié de la hauteur de la façade du bâtiment mesurée au point le plus bas du terrain avec un minimum de 4 mètres si la façade concernée ne comporte pas de baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ($L \geq H/2 \geq 4$ m).
En cas de retrait d'étage d'attique, le point d'accroche du prospect est situé sur la partie haute de la façade implantée sur la limite séparative.

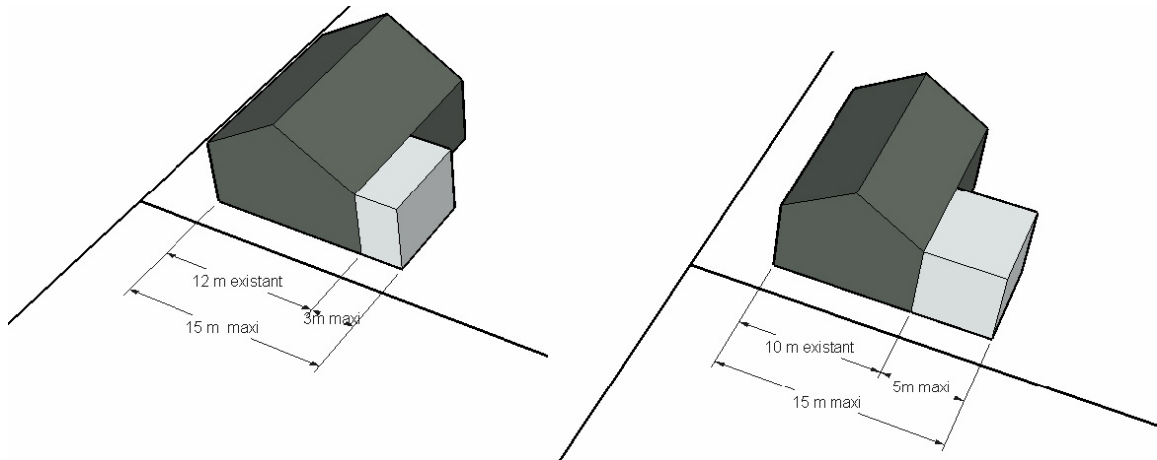
III - Dispositions particulières :

1- Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si : la hauteur des constructions au droit de la limite est inférieure à 3,50 mètres ou si la construction habille une héberge voisine sans la dépasser.

2- Un retrait différent de celui prévu ci avant peut être admis dans les cas suivants :

- 1. Agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées au regard de la limite séparative ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies dans les dispositions

générales, ne peut excéder 15 mètres. Les extensions ne pourront excéder le gabarit de la construction avant-projet.



- 2. Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées, si la façade ou partie de façade créée au regard de la limite séparative ne comporte pas de baies,
- 3. Lorsqu'une servitude de cour commune, est établie entre deux riverains. Dans ce cas les règles de l'article 8 s'appliquent.

Article UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

Un recul est exigé entre deux bâtiments si l'un des deux comporte des baies éclairant des pièces principales. Celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut comportant des baies éclairant des pièces principales avec un minimum de 6 mètres. ($L \geq H/2 > 6m$)

Un recul est exigé entre deux bâtiments si aucun des deux ne comporte des baies éclairant des pièces principales. Celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 mètres. ($L \geq H/2 > 4m$)

Article UM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 35 %.

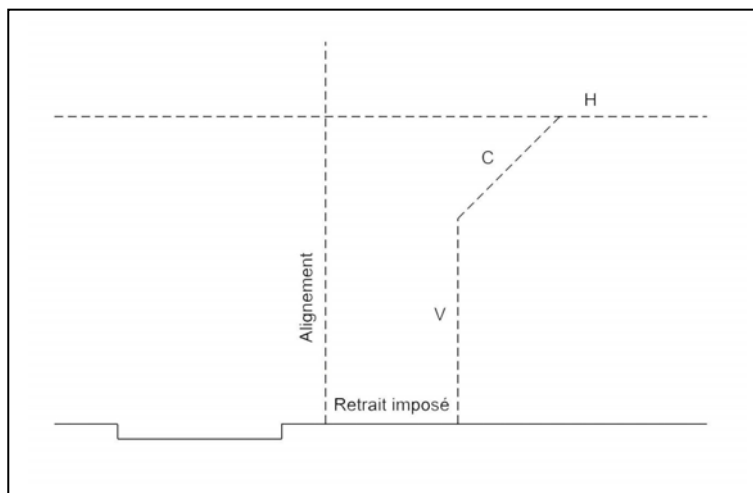
Article UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit implanté à la limite du retrait imposé à l'article UM6, composé de trois éléments :

- un segment vertical (V),
- une ligne horizontale (H)
- un segment de droite (C) à 45° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.

Le segment vertical est limité à 13 mètres

Le plafond général figuré par la ligne horizontale est fixé à 15 mètres



Les équipements publics ne sont pas limités par les règles de hauteur.

Saillies sur gabarit de couronnement ou édicule sur toiture :

Au minimum 80 % de la surface de toiture doit être libre de saillies du types : chien-assis, lucarne, outeau, groupe technique, édicule ...)

Les installations de production d'énergie renouvelables installées en toiture peuvent déroger à cette règle.

Article UM 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

I - Toitures

◆ *Forme et couverture*

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits-terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La pose de capteurs solaires de cellules photovoltaïques, ou tout autre système producteur d'énergie renouvelable, est autorisée.

◆ *Ouvertures en toiture*

Les ouvertures en saillies pourront être autorisées à condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le pan de toiture concerné.

Elles seront implantées en retrait de 60 cm minimum des rives de la toiture, et leur point haut sera au minimum inférieur au faîtage de 60 cm.

II - Façades

◆ *Aspect et couleurs*

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue et sur les accès au terrain.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les antennes doivent être de préférence implantées en toiture et le moins possible sur les façades côté emprises publiques. .

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

- L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en façade.

◆ *Baies et menuiseries extérieures*

Les tons des menuiseries et boiseries devront s'harmoniser avec les tons des murs et le paysage bâti ou naturel environnant.

Les portes-fenêtres sont autorisées uniquement pour permettre l'accès au niveau du terrain naturel, aux balcons, aux loggias ou aux terrasses accessibles.

III - Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Les clôtures en plaque béton sont interdites.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger.

En limite séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins en matériaux enduits (ton pierre).

Article UM 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes.

I - Normes de stationnement

Mode de calcul des places : Les places sont calculées par tranche entamée.

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour l'habitat 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, à partir de 40 m² de surface de plancher.

1. Pour les bureaux :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

1. Pour les hôtels :

1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, ½ place par chambre au-delà.

Une aire de stationnement doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres.

Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

2. Pour les foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :

1 place pour cinq chambres.

3. Pour les commerces :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 100 mètres de surface de plancher.

4. Pour les restaurants :

1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

5. Pour les établissements scolaires :

1,5 place par classe.

6. Pour les équipements collectifs ou les établissements recevant du public non identifiés ci-dessus (salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions...), le nombre de places de stationnement pour les véhicules et les deux roues à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

7. Stationnement des deux roues motorisés et des deux roues non motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Logements collectifs :

Pour les programmes de plus de 3 logements,

1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements

1 emplacement 2 roues non motorisés par logement,

Pour les foyers, centres d'hébergement :

1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres

1 emplacement 2 roues non motorisés par chambre

Pour les bureaux :

1 emplacement 2 roues motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.

1 emplacement 2 roues non motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.

Pour les collèges et les lycées :

10 emplacements 2 roues non motorisé par classe.

En cas de non réalisation de place sur la parcelle de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres, le pétitionnaire doit proposer les solutions contenues dans l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme : concession à long terme d'une durée minimale de 10 ans dans un parc public de stationnement ou acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation. À défaut de pouvoir remplir ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de s'acquitter de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement en vigueur sur le territoire communal.

II - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

Les règles de la gestion des eaux pluviales détaillées à l'article 4 s'appliquent pleinement aux aires de stationnement.

Article UM 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent.

Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 50 % de la surface du terrain et seront aménagés en espaces verts et/ou en aires de jeux. Deux arbres de haute tige seront plantés pour 100 m² de pleine terre.

Les arbres dits « à haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2,5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations et comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

La marge de recul le long de l'alignement devra majoritairement être traitée en espace vert.

Article UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UI

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des plans de prévention des risques, des risques technologiques, du schéma de gestion des eaux pluviales, du recensement des falaises du territoire communal, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire. Il pourra également être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans les périmètres forfaitaires liés à la présence de silos.

Caractère dominant de la zone :

La zone UI est destinée à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales...) avec des destinations plus précises selon les secteurs.

Elle comprend cinq sous-secteurs :

- le secteur Ulc correspond aux zones commerciales*
- le secteur Ula correspond aux zones d'activités industrielles*
- le secteur Ulm correspond aux zones d'activités mixtes*
- le secteur Ulp correspond au secteur portuaire, avec un sous secteur Ulpa qui correspond aux installations industrialo-portuaires.*
- le secteur Ulf correspond aux emprises ferrées.*
- le secteur Ule, qui correspond à la ZAC Eurochannel qui mêle les activités industrielles et le commerce de gros.*

Article UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les habitations.
- 2) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 3) Les affouillements et les exhaussements de terrain non nécessaires à la construction.
- 4) A l'exception du secteur Ulp, les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même unité foncière atteint 500 m², sauf sur le Ule, où ils sont strictement interdits.
- 5) Les terrains de camping, les installations de caravanes, les garages individuels et collectifs s'ils ne sont pas liés à l'activité.
- 6) La création ou l'extension d'installations agricoles.
- 7) Les activités commerciales, excepté dans les secteurs Ulc et Ulm, dans le secteur Ulm, elles ne peuvent excéder 1 000 m² de surface de plancher.
- 8) Les constructions et installations liées à l'activité portuaire, excepté dans les secteurs Ulp, Ulpa et Ulm.
- 9) Les constructions et installations liées à l'activité ferroviaire, excepté en secteur Ulf.

Article UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage de logement dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage de l'établissement.
2. Les commerces de moins de 150 m² de plancher dans la zone UIa, s'ils sont destinés aux salariés de la zone (tabac, librairie...).
3. Dans le secteur UIe, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et la restauration, le commerce de gros, notamment inter-industriel.
4. Dans le secteur UIp, à l'exclusion du sous secteur UIpa, les constructions destinées aux commerces ou services liés directement à l'activité portuaire et ses besoins (accastillage, vente ou réparation de bateau, article de pêche, article pour sports nautiques et sous marins, vente de poisson et de produits de la mer, restauration autour des produits de la mer, hébergements liés au port à sec...)

Article UI 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible.

I - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature et une largeur minimale de 3.50 mètres jusqu'à son raccordement sur une voie publique ou privée.

II - Voirie

Les travaux de voirie (tels que les voies charretières, les places de stationnement, etc.) doivent être conformes au règlement communal de voirie et faire l'objet d'une demande de déclaration de travaux spécifique.

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

La création des voies privées communes ouvertes à la circulation automobile publique est soumise aux conditions suivantes :

- Avoir une largeur au minimum de 10 mètres
- Permettre le demi-tour de tout type de véhicules en cas d'impasse.

Article UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

◆ *Eaux usées*

Pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Le rejet dans le port ou dans la mer est strictement interdit.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

◆ *Eaux pluviales*

Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainant, puits d'infiltration,...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement est fixé à 2 l/s/ha, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures. Les aménagements réalisés doivent permettre de limiter le débit de fuite par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Pour les unités foncières inférieures à 5 000 m², le débit de fuite maximal est fixé, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures, à 1 l/s.

Qualitativement:

Les surfaces imperméabilisées de plus de 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipés d'un débourbeur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

III - Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

Article UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I - Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, existantes ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé, ainsi qu'aux voies publiques piétonnes ou cyclables d'une largeur supérieure à 5 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à 5 mètres sont fixées par l'article UI7

II - Règle

A l'exception du secteur UIm et UIe, et sauf indications particulières d'alignement portées au plan de zonage les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait au minimum de 5 mètres de l'alignement actuel ou projeté de la voie existante ou à créer, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement.

Sur le secteur Ulm, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait au minimum de 3 mètres de l'alignement actuel ou projeté de la voie existante ou à créer, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement.

III - Dispositions particulières

1. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, le retrait doit être au minimum de 0,50 m.
2. Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus : des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dans le prolongement de la façade existante.
3. Au droit de l'avenue Vauban, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 3 mètres de l'alignement des voies publiques, sauf si il existe un alignement de fait.
4. Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 35 mètres de l'axe de la RN27,
5. Dans le secteur Ule, les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement le long de la RD 925 - minimum 20 mètres, de la RD 920 – minimum 10 mètres, de toutes les autres voies – minimum 7 mètres.

Article UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Règle

A l'exclusion du secteur Ule, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

En cas de retrait des limites séparatives elles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres ($L > H/2 > 5$ m)

L'implantation en retrait est obligatoire quand la limite parcellaire coïncide avec une limite de zone UA, UB, UC, UM, A et N

Article UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 60% de la surface de la parcelle, y compris les annexes.

Dans le secteur Ulp, y compris le sous secteur Ulpa, l'emprise au sol n'est pas limitée.

Article UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - Règle

Dans les secteurs Ula, Ulc Ulm, Ulf et Ulpa :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions.

Dans le secteur Ulp

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres

Dans le secteur Ule

La hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres

II - Dispositions particulières :

Dans le secteur Ula, au droit de l'avenue Vauban, la hauteur est limitée à 6 mètres de façade et 9 mètres de hauteur maximale.

Dans le secteur Ulp, à l'exception du sous-secteur Ulpa, du quai Henry IV et du quai du Hâble contigus aux aménagements touristiques de l'hyper centre et du port de plaisance, des dispositions de hauteurs différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour les cheminées, antennes, poteaux, candélabres, ouvrages techniques et autres superstructures nécessaires au fonctionnement d'un bâtiment. Ces ouvrages ne pourront pas excéder 25 mètres.

Article UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas 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 du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, compatible avec la bonne économie de la construction, l'aspect général du quartier et l'insertion du bâtiment dans le paysage.

I - Toitures

♦ *Forme et couverture*

Les toitures des constructions peuvent être en terrasse ou à pentes.

Les couvertures en matériaux brillants ou présentant l'aspect du papier goudronné, du fibrociment (...) sont interdites.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en toiture.

♦ *Ouverture en toiture*

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées dès lors que leur dimension est proportionnée au bâtiment et à sa toiture.

♦ *Cinquième façade*

La couverture de tous les bâtiments doit intégrer les éléments techniques. Les toitures seront de préférence végétalisées.

II - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis afin que l'aspect extérieur des constructions s'insère dans le paysage et l'environnement.

Les appareillages de matériaux dessinés ou peints sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les constructions réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

L'implantation d'antennes (télévision, paraboliques, radio...) sur les façades côté emprises publiques doit s'intégrer dans le paysage urbain. Elles doivent être de préférence implantées en toiture.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrées au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

- L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en façade.

III - Clôtures

La conception des clôtures et les accès doivent être traités de façon à créer le long des voies des séquences végétales et minérales harmonieuses.

La hauteur maximale fixée pour les clôtures sur voie est de 1.80 mètres comptée à partir du niveau du trottoir.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur longueur ou de leur hauteur. Les parties pleines seront réalisées en pierre ou en matériaux enduits (ton pierre). Les parties ajourées doivent être traitées en serrurerie de couleur sombre.

En limite séparative les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins réalisés en pierre ou en matériau enduits (ton pierre).

La hauteur des clôtures en limite séparative sera de 2 m maximum.

Des dérogations à ces règles sont autorisées pour assurer la protection d'un site sensible.

IV – Enseignes et mise en lumière

Les enseignes doivent s'insérer dans l'architecture de la façade et l'environnement, notamment :

- en laissant visibles les éléments d'architecture existants (modénature),
- en restant dans les limites de la devanture du commerce, le cas échéant en respectant le rythme des travées de la façade,
- en étant placées au minimum à 2,50 m au-dessus du sol,
- en gardant un bon état d'entretien et de propreté.

Le nombre d'enseignes est limité à une seule par type (parallèle ou perpendiculaire), par établissement et par façade (sauf cas particuliers).

Les enseignes lumineuses ne doivent pas être clignotantes, défilantes, animées ou à luminosité variable (sauf cas particuliers).

En façade, les enseignes à écran sont interdites,

Les caissons lumineux à face claire diffusante sont interdits.

La mise en lumière des bâtiments n'est autorisée que pour mettre en valeur des éléments de patrimoine.

Article UI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes :

I - Normes de stationnement

Mode de calcul des places : Les places sont calculées par tranche entamée.

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place par tranche de 90 m² de surface de plancher
- 2) Pour les constructions ou parties de constructions à usage d'activité :**
 - Production : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
 - Entrepôts : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.
- 3) Pour les bureaux :**
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- 4) Pour les hôtels :**
 - 1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, 1/2 place par chambre au-delà.
 - Une aire de stationnement doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres.
 - Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.
- 5) Pour les commerces :**
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- 6) Pour les restaurants :**
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- 7) Pour les équipements collectifs ou les établissements recevant du public non identifiés ci-dessus** (salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions...), le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.
- 8) Stationnement des deux roues :**
 - Chaque opération devra prévoir un emplacement destiné au stationnement des deux roues.
 - Dans les secteurs U1a et U1p, cet emplacement aura une surface de 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- Dans le secteur UIc, cet emplacement aura une surface de 1 m² pour 50 m² de surface de plancher.

Dans les secteurs UIa et UIp, les établissements doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires aux visiteurs, soit au minimum 15% de plus que le nombre de places exigées, à l'exception des constructions à usage d'hôtel ou de restaurant.

Les établissements d'activités devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention et manœuvre sans encombrer la voie publique. La sortie en marche avant des véhicules sur l'espace public est obligatoire.

En cas de non réalisation de place sur la parcelle de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres, le pétitionnaire doit proposer les solutions contenues dans l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme : concession à long terme dans un parc public de stationnement ou acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation. A défaut de pouvoir remplir ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de s'acquitter de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement en vigueur sur le territoire communal.

II – Traitement des aires de stationnement

A l'exception du secteur UIp, les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran est exigé le long des limites séparatives correspondant à une limite de zonage d'une autre zone urbaine ou naturelle.

Les règles de la gestion des eaux pluviales détaillées à l'article 4 s'appliquent pleinement aux aires de stationnement.

Article UI 13 – OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

I - Obligation de planter

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent, dont la taille à la plantation ne peut être inférieure à 2,5 mètres et de diamètre de tronc au minimum égal à 16-18 centimètres.

Les surfaces plantées doivent représenter au minimum 10 % de la surface de la parcelle, non compris les emplacements de stationnement et de circulation engazonnés. Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² de la surface plantée.

La bande de retrait minimale de 5 mètres définie à l'article UI 6, doit être traitée en espace paysager.

Les arbres dits « à haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2.5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées. Ils seront majoritairement localisés en vis-à-vis des espaces publics.

Les installations nuisantes doivent être masquées par des plantations à feuillage persistant.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran est exigé le long des limites séparatives correspondant à une limite de zonage d'une autre zone urbaine ou naturelle.

II – Disposition particulière

Sur le secteur Ulp, à l'exception de l'île du Pollet, il n'est pas fait obligation de planter les espaces non bâtis.

Article UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

ZONE UP

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des plans de prévention des risques, des risques technologiques, du schéma de gestion des eaux pluviales, du recensement des falaises du territoire communal, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire. Il pourra également être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans les périmètres forfaitaires liés à la présence de silos.

Caractère dominant de la zone :

*La zone UP est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
Cette zone couvre le hameau du Puits et un secteur de Neuville à l'est de coteaux qui présente des caractéristiques paysagères particulières.*

Article UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. La création ou l'extension d'installations industrielles ou artisanales,
2. L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.
3. Les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction.
4. Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés.
5. Les terrains de camping.
6. Les entrepôts.

Article UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions les constructions à usage d'activités commerciales inférieures à 300 m² de surface de plancher, de bureaux, ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances.

Article UP 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible.

I - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un par tranche de 20 mètres linéaires sur rue.

L'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres.

II - Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Les nouvelles voies doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise et en cas de voirie en impasse, elles seront aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UP 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

I - Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

♦ *Eaux usées*

Pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

◆ *Eaux pluviales*

Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainant, puits d'infiltration,...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement est fixé à 2 l/s/ha, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures. Les aménagements réalisés doivent permettre de limiter le débit de fuite par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Pour les unités foncières inférieures à 5 000 m², le débit de fuite maximal est fixé, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures, à 1 l/s.

Qualitativement:

Les surfaces imperméabilisées de plus de 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipés d'un débourbeur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante en vigueur.

III - Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

IV – Collecte des déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Pour les constructions situées à moins de 250 mètres d'un point d'apport volontaire, le local destiné au tri sélectif n'est pas exigé.

Article UP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1 000 m². Les constructions existantes sur des terrains d'une superficie moindre peuvent être étendues dans le respect des règles d'implantation, d'emprise, de hauteur, etc....

Article UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I - Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, existantes ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé

II - Règle

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou projeté de la voie existante ou à créer, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement.

III - Dispositions particulières

1. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, le retrait doit être au minimum de 0,50 m.
2. Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements.
3. Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus : des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dans le prolongement de la façade existante, soit en décroché de la façade existante sans pour autant être situé à 5 mètres.

Article UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Règle

Il est défini une bande de constructibilité principale de 18 m de profondeur, à compter de l'alignement de la voie publique ou privée ou de la marge de recul et joignant les limites séparatives, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative, en cas de retrait, celui-ci est défini ci-après.

Au delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives.

II - Règles de retrait :

- La hauteur de la façade du bâtiment mesurée au point le plus bas du terrain, avec un minimum de 8 mètres si la façade concernée comporte des

baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou d'activités ($L \geq H \geq 8$ m)

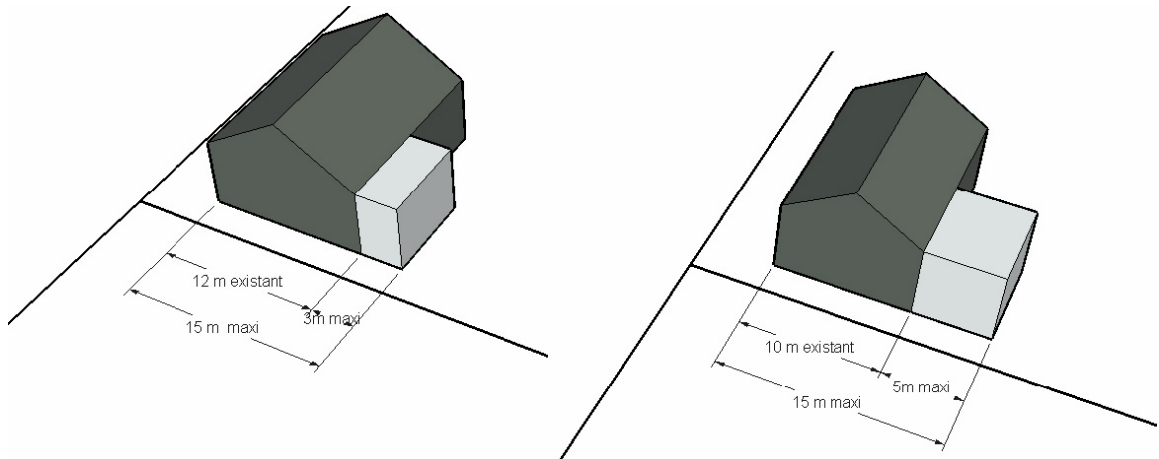
La moitié de la hauteur de la façade du bâtiment mesurée au point le plus bas du terrain avec un minimum de 4 mètres si la façade concernée ne comporte pas de baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ($L \geq H/2 \geq 4$ m).

III - Dispositions particulières :

1- Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si : la hauteur des constructions au droit de la limite est inférieure à 3,50 mètres ou si la construction habille une héberge voisine sans la dépasser.

2- Un retrait différent de celui prévu ci avant peut être admis dans les cas suivants :

- 1. Agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées au regard de la limite séparative ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies dans les dispositions générales, ne peut excéder 15 mètres.



- 2. Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées, si la façade ou partie de façade créée au regard de la limite séparative ne comporte pas de baies,

Article UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

Un recul est exigé entre deux bâtiments si l'un des deux comporte des baies éclairant des pièces principales. Celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut comportant des baies éclairant des pièces principales avec un minimum de 6 mètres. ($L \geq H/2 > 6m$)

Un recul est exigé entre deux bâtiments si aucun des deux ne comporte des baies éclairant des pièces principales. Celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 mètres. ($L \geq H/2 > 4m$).

Article UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 30 %.

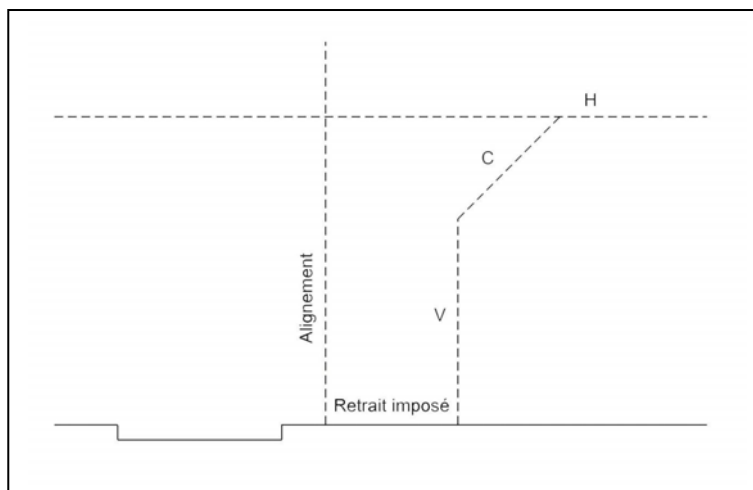
Article UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit implanté à la limite du retrait imposé à l'article UP6, composé de trois éléments :

- un segment vertical (V),
- une ligne horizontale (H)
- un segment de droite (C) à 45° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.

Le segment vertical est limité à 13 mètres

Le plafond général figuré par la ligne horizontale est fixé à 15 mètres



Les équipements publics ne sont pas limités par les règles de hauteur.

Saillies sur gabarit de couronnement :

Les créations de lucarne, chien assis ou outeau par exemple sont limitées à 20% de la surface de toiture.

Article UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

I - Toitures

◆ *Forme et couverture*

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits-terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Un soin tout particulier doit être apporté au traitement de la cinquième façade compte tenu de la topographie qui donne à voir les couvertures des constructions.

La pose de capteurs solaires de cellules photovoltaïques, ou tout autre système producteur d'énergie renouvelable, est autorisée.

◆ *Ouvertures en toiture*

Les ouvertures en saillies pourront être autorisées à condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le pan de toiture concerné.

Elles seront implantées en retrait de 60 cm minimum des rives de la toiture, et leur point haut sera au minimum inférieur au faîtage de 60 cm.

II - Façades

◆ *Aspect et couleurs*

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue et sur les accès au terrain.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les antennes doivent être de préférence implantées en toiture et le moins possible sur les façades côté emprises publiques. .

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

- L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en façade.

◆ *Baies et menuiseries extérieures*

Les tons des menuiseries et boiseries devront s'harmoniser avec les tons des murs et le paysage bâti ou naturel environnant.

Les portes-fenêtres sont autorisées uniquement pour permettre l'accès au niveau du terrain naturel, aux balcons, aux loggias ou aux terrasses accessibles.

III - Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Les clôtures en plaque béton sont interdites.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger.

En limite séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les haies vives seules.
- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).
- Les murs clôtures pleins en matériaux enduits (ton pierre).

Article UP 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes.

I - Normes de stationnement

Mode de calcul des places : Les places sont calculées par tranche entamée.

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour l'habitat 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, à partir de 40 m² de surface de plancher.

2. Pour les bureaux :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

3. Pour les hôtels :

1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, ½ place par chambre au-delà.

Une aire de stationnement doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres.

Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

4. Pour les foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :

1 place pour cinq chambres.

5. Pour les commerces :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 100 mètres de surface de plancher.

6. Pour les restaurants :

1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

7. Pour les établissements scolaires :

1,5 place par classe.

8. Pour les équipements collectifs ou les établissements recevant du public non identifiés ci-dessus (salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions...), le nombre de places de stationnement pour les véhicules et les deux roues à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

9. Stationnement des deux roues motorisés et des deux roues non motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Logements collectifs :

Pour les programmes de plus de 3 logements,

1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements

1 emplacement 2 roues non motorisés par logement,

Pour les foyers, centres d'hébergement :

1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres

1 emplacement 2 roues non motorisés par chambre

Pour les bureaux :

1 emplacement 2 roues motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.

1 emplacement 2 roues non motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.

Pour les collèges et les lycées :

10 emplacements 2 roues non motorisé par classe.

En cas de non réalisation de place sur la parcelle de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres, le pétitionnaire doit proposer les solutions contenues dans l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme : concession à long terme d'une durée minimale de 10 ans dans un parc public de stationnement ou acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation. À défaut de pouvoir remplir ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de s'acquitter de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement en vigueur sur le territoire communal.

II - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

Les règles de la gestion des eaux pluviales détaillées à l'article 4 s'appliquent pleinement aux aires de stationnement.

Article UP 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

I - Obligation de planter

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent.

Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 60 % de la surface du terrain et seront aménagés en espaces verts et/ou en aires de jeux. Deux arbres de haute tige seront plantés pour 100 m² de pleine terre.

Les arbres dits « à haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2,5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations et comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

La marge de recul le long de l'alignement devra majoritairement être traitée en espace vert.

Article UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

LEXIQUE

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Activités

Sont comprises les activités industrielles, artisanales et les logements liés et nécessaires à l'activité.

Alignement

Limite entre un fond privé et le domaine public.

L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait ou en saillie de l'alignement existant ou projeté.

Alignement de fait

L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantés de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.

Annexe

Est considérée comme annexe un local secondaire, constituant une dépendance d'un bâtiment principal et à destination de garage, de cellier, d'abri de jardin.

Attique

Etage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que l'étage inférieur.

Baie

Percement dans la construction qui autorise des vues. Sont assimilées à des baies pour ce qui concerne les règles de prospect, les nez de balcons, les terrasses qui émergent de plus de 0,60 m de haut par rapport au terrain nature pris au droit de la terrasse.

Bande de constructibilité principale

La bande détermine, en bordure de voie ou en retrait, une zone où les constructions doivent, en principe, être préférentiellement édifiées, afin d'assurer la continuité bâtie.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon que la construction est implantée ou non dans la bande de constructibilité principale.

Bande d'implantation

La bande détermine, en bordure de voie ou en retrait, une zone où les constructions peuvent être implantées.

Bande de retrait

La bande détermine, en bordure de voie une zone où les constructions ne doivent pas, en principe, être implantées

Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS est défini par les articles R 112.1, R 112.2 et R 123.22 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de terrain.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les «points-relais» d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les parkings en silo.

Cour commune

Servitude de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur afin d'assurer des conditions minimales d'hygiène et de salubrité (aération, éclairage) aux constructions édifiées sur des surfaces restreintes.

Couronnement

Le couronnement d'une construction est constitué soit par un comble, soit par un attique

Destination des constructions

Les agences bancaires, les locaux occupés par des compagnies d'assurances sont considérés comme des bureaux.

Les salons de coiffure sont des activités artisanales.

Éléments de façade - façades mixtes

Une façade peut être composée de différents éléments qui décrochent soit en plan par des redents, soit en élévation par des retraits. Sont considérés comme éléments de façade, sur lesquels des règles de prospects différents peuvent être appliqués, des plans de façade qui décrochent au minimum de 80 cm.

Une façade peut comporter des parties supportant des baies et des parties aveugles. On peut dans ce cas appliquer des règles de prospect définies aux articles 7 et 8, en considérant que la partie supportant des baies se prolonge sur une longueur de 2,5 mètres à compter de la dernière baie. Au delà on applique le prospect correspondant aux murs aveugles. La même distinction s'applique aux façades portant à la fois des baies principales et des baies secondaires.

Emprise de voirie

L'emprise de voirie correspond à la chaussée et ses accessoires (emplacements de stationnement, trottoirs et espaces verts compris).

Emprise publique

L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

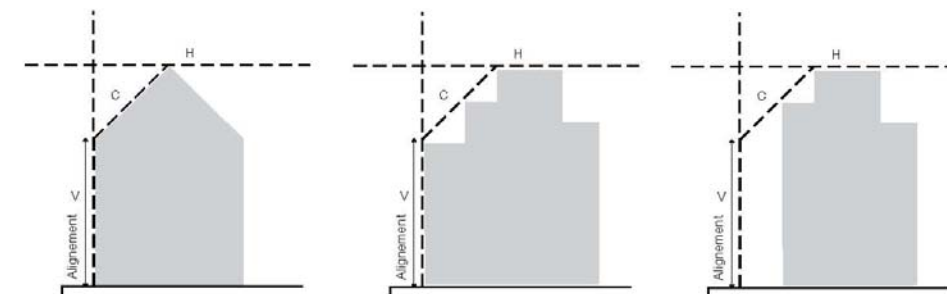
La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Faîtage

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Gabarit enveloppe

Ensemble des lignes qui forment l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions. Ces lignes sont tracées dans le plan perpendiculaire, soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit à la limite de terrain.



Exemples de volumes inscrit dans le gabarit enveloppe

Hauteur

a- Hauteur plafond :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou acrotère de terrasse.

N'est pas comptée dans la hauteur maximale autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions ou éléments de constructions sur terrasses, à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur maximum de 2,50 m, qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m et qu'ils abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

b- Hauteur de façade :

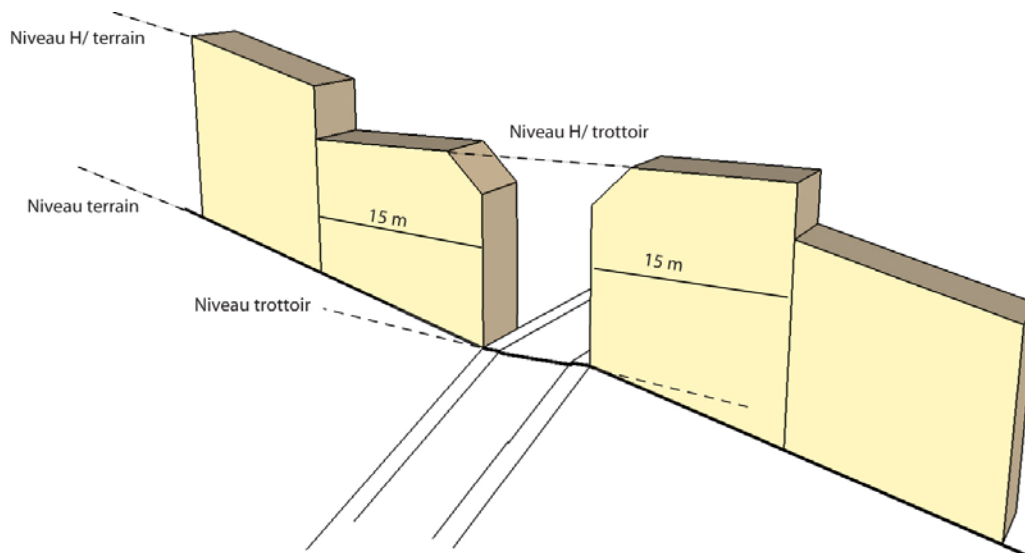
La hauteur d'un élément de façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de cet élément (acrotère de terrasse, égout du toit).

c- Hauteur sur terrain en pente

La hauteur d'un bâtiment est mesurée sur 15 mètres de profondeur à la limite de l'alignement, ou du retrait imposé, par rapport au niveau du trottoir.

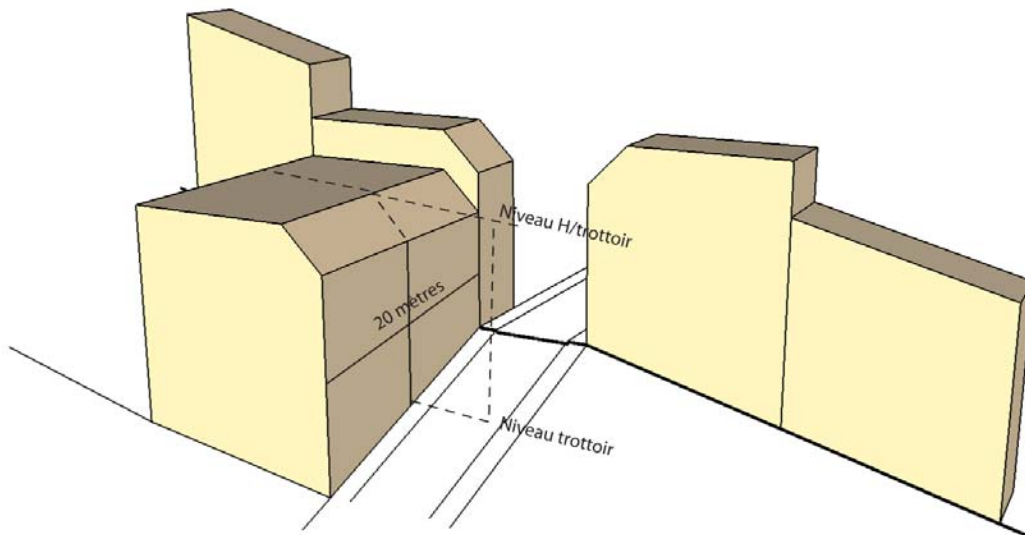
Si un gabarit est défini il est implanté à l'alignement ou limite du retrait imposé.

Au delà de la bande de 15 mètres, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel.



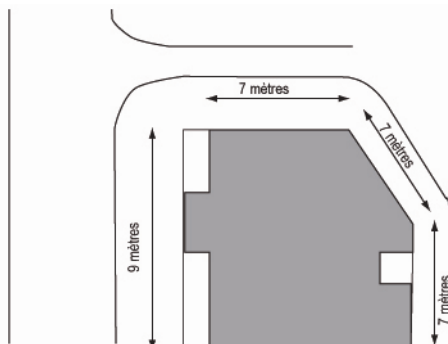
d- Hauteur sur rue en pente

La hauteur d'un bâtiment implanté le long d'une rue en pente est mesurée à la moitié de sections de 20 mètres.



Linéaire de façade d'un bâtiment

Le linéaire de façade est la longueur de la façade sans développer les retraits ou les saillies. Pour les terrains en angle, le linéaire de façade est obtenu en additionnant les différents linéaires de façades sur rue, chemins piétons, jardins publics...



Exemple de linéaire de façade de 30 m

Limites d'emprise

Le terme « limite d'emprise » désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique), ou l'emprise d'une future voie, place ou espace public ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation figurant au document graphique pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement.

Limite séparative

Limite autre que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Marge de reculement

Retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

Oriel

Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade. Il peut épouser différents aspects et formes (à deux, trois ou quatre faces) et être surmonté d'un toit ou d'une petite terrasse avec garde-corps.

Ouvrage technique

Élément technique nécessaire au fonctionnement de l'immeubles tels que par exemple : la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

Périmètre de protection

Certaines activités du fait du danger qu'elles représentent nécessitent l'instauration d'un périmètre dans lequel des occupations sont limitées voire interdites.

Pièces principales ou secondaires

Dans le cadre du présent règlement, les possibilités d'implantation des constructions, quelque soit leur destination, peuvent être différentes selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au repas, au sommeil, au jeu, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est à dire toutes celles ne constituant des pièces principales, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements, etc...

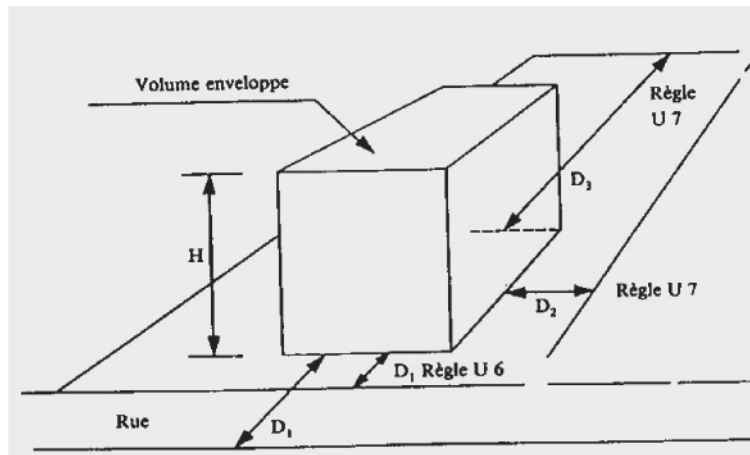
Pignon

Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.

Prospect

Le prospect est le rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite séparative ou d'une construction.

Sur le schéma, D1 est le prospect vis à vis de l'alignement opposé, D2 et D3 le prospect vis à vis d'une limite séparative.



Retrait

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Terrain naturel - Plan de référence

Le terrain naturel est celui qui existe avant tout projet de construction.

Unité foncière

Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Voie ouverte à la circulation générale

Voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et non protégée par un dispositif de contrôle ou de limitation d'accès ou de signalisation interdisant l'accès à la circulation.

Voirie

La voirie constitue la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation générale de statut public ou privé existantes ou créées à l'occasion du projet considéré.

ZONE A

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des plans de prévention des risques, des risques technologiques, du schéma de gestion des eaux pluviales, du recensement des falaises du territoire communal, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire. Il pourra également être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans les périmètres forfaitaires liés à la présence de silos.

Caractère dominant de la zone :

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est protégée de toute urbanisation incompatible avec sa destination.

Un secteur Aa est défini sur le camp de César et le chemin du Val d'Arquet, espaces remarquables sur lesquels la protection est renforcée.

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, sur le secteur Aa.

Sur le reste de la zone, seuls sont autorisés ceux respectant les prescriptions prévues à l'article A 2.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception du secteur Aa, sont autorisés :

- 1) les constructions et installations strictement indispensables et nécessaires aux exploitations agricoles.
- 2) Les constructions à usage de logement dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités agricoles, d'une superficie de 180 m² maximum de surface de plancher.
- 3) les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.
- 4) les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées
- 5) les dépôts et stockages de toute nature à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole,

Article A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible.

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.2 – Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies peut être imposé par la commune au regard de la sécurité publique.

Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau

II - Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement.

1 – Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'absence de réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la condition de la mise en place d'un dispositif de traitement individuel et de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

2 – Eaux pluviales

Afin de supprimer tout apport vers le réseau public, les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées doivent être stockées, réemployées, infiltrées dans les sols par la mise en place de techniques alternatives au rejet au réseau (noues, bassins de rétention, fossés drainants...).

III – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'activité agricole, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

IV – Réseaux divers

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité et gaz) doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété.

Article A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à :

- 25 mètres au moins de l'axe de la route des Graves de Mer et de l'avenue Alexandre Dumas,
- 12 mètres au moins des limites d'emprises publiques,
- 10 mètres au moins des chemins ruraux, ou de l'axe des voies privées.

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour des travaux d'amélioration des constructions existantes.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance séparant un bâtiment des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du sol existant avant les travaux ne peut excéder :

- 7 mètres de façade.
- 12 mètres de hauteur maximale.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Insertion dans le site

Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existantes, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Traitement des façades

Les différents murs des bâtiments et annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m sauf impératifs de sécurité.

Article A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les règles de la gestion des eaux pluviales détaillées à l'article 4 s'appliquent pleinement aux aires de stationnement.

Article A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- des essences végétales qui doivent être locales, en excluant les haies de thuyas ou autre rideau végétal qui limitent la vue vers le paysage.
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain,
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés

Les alignements d'arbres, sur talus (talus cauchois) ou non, et les haies bocagères devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, renouvelés et aménagés.

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE AU

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des plans de prévention des risques, des risques technologiques, du schéma de gestion des eaux pluviales, du recensement des falaises du territoire communal, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire. Il pourra également être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans les périmètres forfaitaires liés à la présence de silos.

Caractère dominant de la zone :

Il s'agit des secteurs destinés à recevoir une urbanisation future.

La zone AU : il s'agit de territoires actuellement non équipés qui sont destinés à l'extension de la ville, à vocation générale (en cohérence avec la zone UM), à condition qu'elle fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et que l'aménageur prenne en charge le coût de cet aménagement).

Deux sites sont identifiés : un secteur situé au Val d'Arquet et un secteur situé le long des Côteaux. Ils font chacun l'objet d'une orientation d'aménagement

Les constructions n'y seront autorisées que dans ce cadre.

Article AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et modes d'occupation interdits dans la zone UM.

Article AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1) Dispositions générales :

Les constructions sont autorisées en zone AU dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le Val d'Arquet 2 et le secteur des Coteaux seront réalisés par des opérations successives qui constitueront au final un aménagement d'ensemble.

2) Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières en zone AU :

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où :

- La capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.
- Le terrain d'assiette de l'opération envisagée couvre au moins un quart de l'ensemble du secteur AU considéré.

Sont soumis à conditions particulières, sous réserve des dispositions édictées ci-dessous, les modes d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières en zone UM.

Article AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

Article AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

Article AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

Article AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

Article AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

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

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

Article AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

Article AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

Article AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

Article AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

Article AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

Article AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions prévues pour la zone UM sont applicables à la zone.

ZONE UA

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des plans de prévention des risques, des risques technologiques, du schéma de gestion des eaux pluviales, du recensement des falaises du territoire communal, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire. Il pourra également être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans les périmètres forfaitaires liés à la présence de silos.

Caractère dominant de la zone :

*Cette zone correspond au centre ancien de Dieppe.
Elle reçoit une pluralité de fonctions : habitat, équipements, administrations ; commerces, services, bureaux, petites activités artisanales...
Un secteur UAm est défini en front de mer, sa morphologie est différente du centre ancien.
L'ensemble de la zone est couverte par la réglementation de ZPPAUP.*

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1) La création ou l'extension d'installations industrielles soumise à la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement
- 2) L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.
- 3) Les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction.
- 4) Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même unité foncière atteint 5 m².
- 5) Les terrains de camping.
- 6) Les entrepôts.
- 7) La création ou l'extension d'installations agricoles.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) Sans objet

Article UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible.

I - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les portes de garage situées à l'alignement ne peuvent avoir une largeur supérieure à 3m.

L'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

II - Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Article UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT.

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

♦ *Eaux usées*

Pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux, adapté à

l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

♦ *Eaux pluviales*

Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainant, puits d'infiltration,...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement est fixé à 2 l/s/ha, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures. Les aménagements réalisés doivent permettre de limiter le débit de fuite par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Pour les unités foncières inférieures à 5 000 m², le débit de fuite maximal est fixé, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures, à 1 l/s.

Qualitativement:

Les surfaces imperméabilisées de plus de 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipés d'un déboureur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante en vigueur.

III - Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

IV – Collecte des déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Pour les constructions situées à moins de 250 mètres d'un point d'apport volontaire, le local destiné au tri sélectif n'est pas exigé.

Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire des ordures ménagères, le local destiné aux ordures ménagères n'est pas exigé.

Article UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I - Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé, ainsi qu'aux voies publiques piétonnes ou cyclables

II - Règle

A l'exclusion du secteur UAm, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Dans le secteur UAm, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 4 mètres.

III - Dispositions particulières

1. Les reconstructions sur l'emprise d'un bâtiment non implanté en limite de voie ou d'emprise publique (ancien hôtel particulier ou édifice public), sont autorisées.
2. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements.
3. Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus, des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dans le prolongement de la façade existante.
4. Pour les parcelles débouchant sur deux voies ou emprises publiques, la construction principale sera implantée au nu ou à l'alignement de fait de la voie la plus importante, soit par ses dimensions, soit par son caractère urbain.
5. Sur les voies dont l'emprise est supérieure à 8 mètres, les balcons et autres avancées sont autorisés dans la mesure où leurs saillies n'excèdent pas 80 cm de profondeur et se situent à plus de 4 mètres du sol existant ou à créer.
6. Sur le boulevard de Verdun, les alignements de fait doivent être impérativement respectés, même pour les parcelles d'angle. Cependant, les extensions en rez-de-chaussée des activités à vocation d'accueil du tourisme sont autorisées sous condition qu'elles soient implantées à l'alignement de la voie publique et que la construction dégage un espace libre de 4m x 4m, assurant la transition entre l'espace public et le bâti.

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Règle

Il est défini une bande de constructibilité principale de 20 mètres de profondeur, à compter de l'alignement de la voie publique ou privée ou de la marge de recul et joignant les limites séparatives, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, en cas de retrait celui-ci est défini ci-après.

Au delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives, sauf pour les constructions s'adossant à un immeuble existant sans excéder ses dimensions et pour les constructions inférieures à 3,50 mètres mesurées au point le plus bas de la construction.

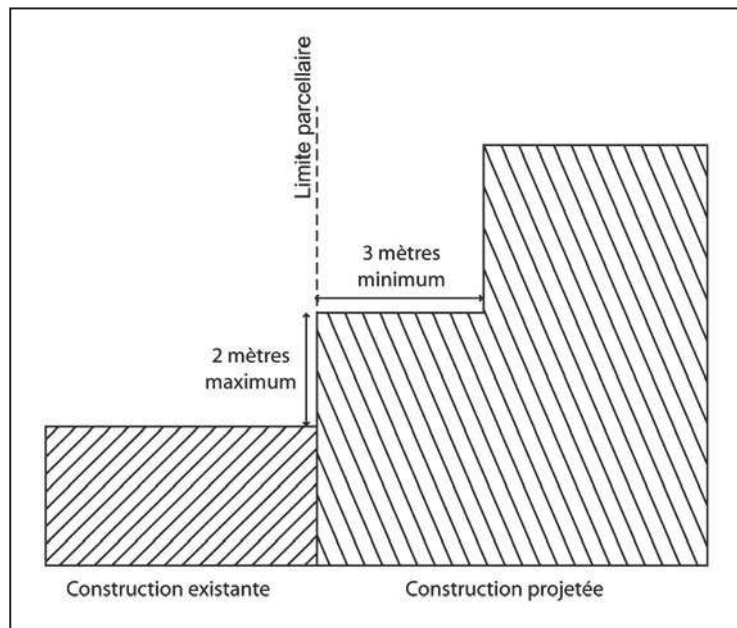
II - Règle de retrait :

- La moitié de la hauteur de la façade du bâtiment mesurée au point le plus bas du terrain, avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$)

III - Dispositions particulières :

A l'exclusion du secteur UAm :

- En cas d'implantation en limite séparative latérale d'une nouvelle construction s'adossant à une construction existante, le décroché entre la façade de la construction nouvelle vis-à-vis de la façade de la construction voisine existante, ne pourra être supérieur à 2 mètres. La longueur de la façade créée à cet emplacement ne pourra être inférieure à 3 mètres.



- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative de fond de parcelle si elles s'adossent à une construction existante sans dépasser les héberges, sinon elles doivent être situées en retrait de la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment créée, sans être inférieure à 5 mètres : $L \geq H/2 \geq 5 \text{ m}$.

Dans le secteur UAm :

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives.

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - Règles

A l'exclusion du secteur UAm

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du sol existant avant les travaux ne peut excéder :

- 15 mètres de façade.
- 22 mètres de hauteur maximale.

Dans le secteur UAm

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du sol existant avant les travaux ne peut excéder 23 mètres de hauteur maximale.

II - Dispositions particulières :

La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics.

Les constructions autorisées à l'alignement de l'espace public boulevard de Verdun pourront avoir une hauteur inférieure à 6 mètres à l'égout de la toiture.

Les limites de hauteurs peuvent être transgressées, si la construction édifiée habille une héberge voisine sans la dépasser.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

Article UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes.

Règles de stationnement

Mode de calcul des places : Les places sont calculées par tranche entamée.

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher, à partir de 40 m² de surface de plancher.

2) Pour les bureaux :

- 1 place par tranche de 90 m² de surface de plancher.

3) Pour les hôtels :

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher.
- En dehors des secteurs d'interdiction de circulation fixés par arrêtés, les hôtels doivent prévoir une aire de dépose pour les autocars avec des accès présentant une hauteur libre d'au moins 4 mètres. Cette aire sera également utilisée comme aire de livraison.

4) Pour les foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :

- 1 place pour 5 chambres.

5) Pour les commerces :

-
- Pas d'obligation.

6) Pour les restaurants :

- Pas d'obligation

7) Pour les établissements scolaires :

- 1 place par classe.

8) Pour les équipements publics ou les établissements recevant du public non identifiés ci-dessus (salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions...), le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

En cas de non réalisation de place sur la parcelle de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres, le pétitionnaire doit proposer les solutions contenues dans l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme : concession à long terme d'une durée minimale de 10 ans dans un parc public de stationnement ou acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation. À défaut de pouvoir remplir ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de s'acquitter de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement en vigueur sur le territoire communal.

En cas de réhabilitation ou de changement de destination, pas d'obligation.

Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

Les règles de la gestion des eaux pluviales détaillées à l'article 4 s'appliquent pleinement aux aires de stationnement.

Article UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Dans le secteur UAm

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent.

Les arbres dits « à haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2,5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées.

La marge de recul le long de l'alignement devra majoritairement être traitée en espace vert.

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UB

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des plans de prévention des risques, des risques technologiques, du schéma de gestion des eaux pluviales, du recensement des falaises du territoire communal, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire. Il pourra également être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans les périmètres forfaitaires liés à la présence de silos.

Caractère dominant de la zone :

La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat sur les secteurs jouxtant le centre ville.

Le secteur UBa correspond à la tête Nord de la ZAC Dieppe Sud.

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) La création ou l'extension d'installations industrielles soumises à la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- 2) L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.
- 3) Les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction.
- 4) Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même unité foncière atteint 5 m².
- 5) Les terrains de camping.
- 6) Les entrepôts.
- 7) La création ou l'extension d'installations agricoles.

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hôtels ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances.

Article UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible.

I - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les portes de garage situées à l'alignement ne peuvent avoir une largeur supérieure à 3m.

L'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

II - Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour permettre aux véhicules d'effectuer un demi-tour.

Article UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

♦ *Eaux usées*

Pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Dans les secteurs non couverts par un réseau d'assainissement collectif, des dispositifs d'assainissement individuel seront mis en place.

◆ *Eaux pluviales*

Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainant, puits d'infiltration,...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement est fixé à 2 l/s/ha, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures. Les aménagements réalisés doivent permettre de limiter le débit de fuite par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Pour les unités foncières inférieures à 5 000 m², le débit de fuite maximal est fixé, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures, à 1 l/s.

Qualitativement:

Les surfaces imperméabilisées de plus de 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipés d'un déboureur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante en vigueur.

III - Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

Dans le cas où le projet de construction nécessiterait un transformateur, ce dernier devra être intégré au volume de la construction principale.

IV – Collecte des déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Pour les constructions situées à moins de 250 mètres d'un point d'apport volontaire, le local destiné au tri sélectif n'est pas exigé.

Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire des ordures ménagères, le local destiné aux ordures ménagères n'est pas exigé.

Article UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I - Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, existantes ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé

II - Règle

A l'exception du secteur UBa, l'implantation au sol des constructions doit être à l'alignement. Des étages en retrait sont possibles conformément au gabarit décrit à l'article 10.

Sur les voies supérieures à 8 mètres, les balcons et autres avancées sont autorisés dans la mesure où leurs saillies n'excèdent pas 80 cm et se situent à plus de 4 mètres du sol, sans réserve d'un accord du gestionnaire de la voirie.

Sur le secteur UBa, l'implantation au sol des constructions peut être soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci est au minimum de 3 mètres.

III - Dispositions particulières

L'implantation au sol des constructions en retrait de l'alignement est possible pour :

1. Des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dès lors que l'agrandissement améliore les conditions de sécurité, d'évacuation et d'accessibilité de la construction existante ou permet d'améliorer les performances énergétiques de la construction initiale, même si celle-ci n'est pas implantée conformément à la règle générale.
2. Les reconstructions d'ouvrage et d'équipements publics non implantés en limite de voie ou d'emprise publique.

Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Champs d'application

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent :

- Dans la bande des 20 mètres ;
- Au-delà de la bande des 20 mètres, telle qu'elle est définie ci-après.

La bande de 20 mètres de profondeur est mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement actuel ou projeté de la (ou des) voie(s) ou de l'emprise publique.

Il peut être instauré des cours communes, en cas de cour commune c'est l'article 8 qui s'applique.

II - Règle

◆ *Implantation des constructions dans la bande de 20 mètres*

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'aux deux limites séparatives joignant l'alignement, en cas de retrait celui-ci est défini ci-après.

◆ *Implantation des constructions au-delà de la bande de 20 mètres*

A l'exclusion du secteur UBa, l'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites.

Dans le secteur UBa, l'implantation des constructions est autorisée jusqu'aux deux limites séparatives joignant l'alignement, en cas de retrait celui-ci est défini ci-après.

III - Calcul des retraits

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que le retrait ne soit inférieur à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).

En cas de retrait d'étage d'attique, le point d'accroche du prospect est situé sur la partie haute de la façade implantée sur la limite séparative.

IV - Règles particulières

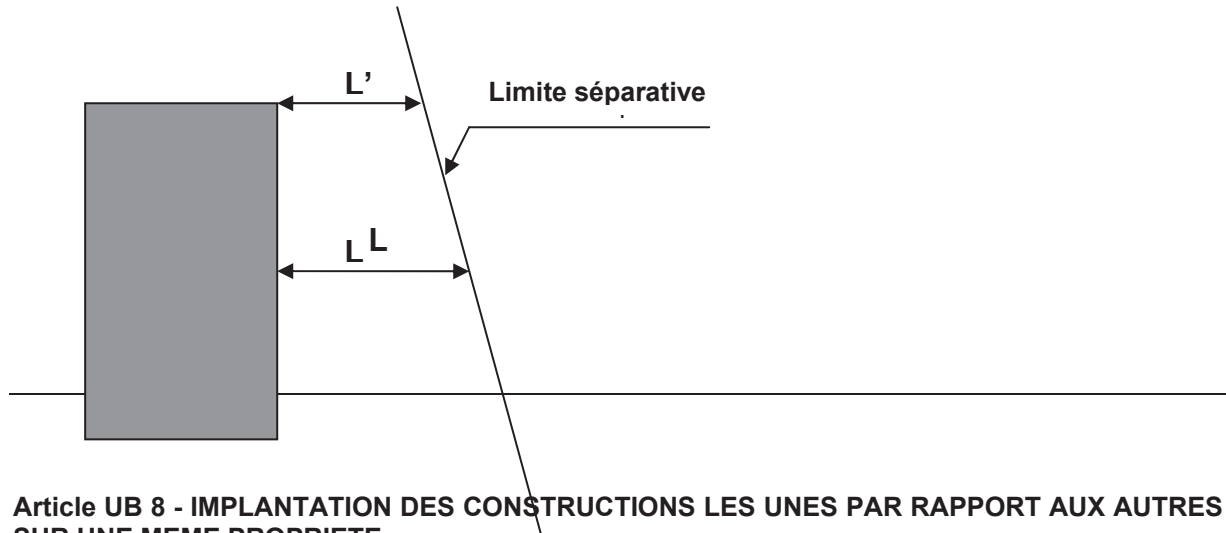
1 - Au delà de la bande de 20 mètres, l'implantation sur les limites séparatives est possible pour :

- Les constructions d'adossant à un immeuble existant, sans excéder ses dimensions.
- Les constructions inférieures à 3,50 mètres de hauteur, ou 5,00 mètres, si elles sont à destination commerciale.
- Des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dès lors que l'agrandissement permet d'améliorer les performances énergétiques de la construction initiale, même si celle-ci n'est pas implantée conformément à la règle générale.

2 – Implantation non parallèle aux limites séparatives

Si une construction n'est pas implantée parallèlement à la limite séparative, la règle s'applique comme suit : le retrait conforme à la règle ci-dessus doit être

respecté au milieu de la façade ou de l'élément de façade, le retrait minimum L' doit être supérieur aux trois quarts de L . ($L \geq H/2 \geq 3m$ et $L' > \frac{3}{4} L$)



Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

Un recul est exigé entre deux bâtiments si l'un des deux comporte des baies éclairant des pièces principales. Celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut comportant des baies éclairant des pièces principales avec un minimum de 3 mètres. ($L \geq H/2 > 3m$)

Si deux bâtiments ne sont pas parallèles, la règle de prospect doit être respectée au milieu de la façade ou de l'élément de façade et le retrait minimum entre les bâtiments ne peut être inférieur aux trois quarts du prospect réglementaire. ($L \geq H/2 > 3m$ et $L' > \frac{3}{4} L$)

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est-à-dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée à 70 %.

L'emprise au sol pourra être portée à 100% si le rez de chaussée est à destination commerciale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles ci-dessus définies.

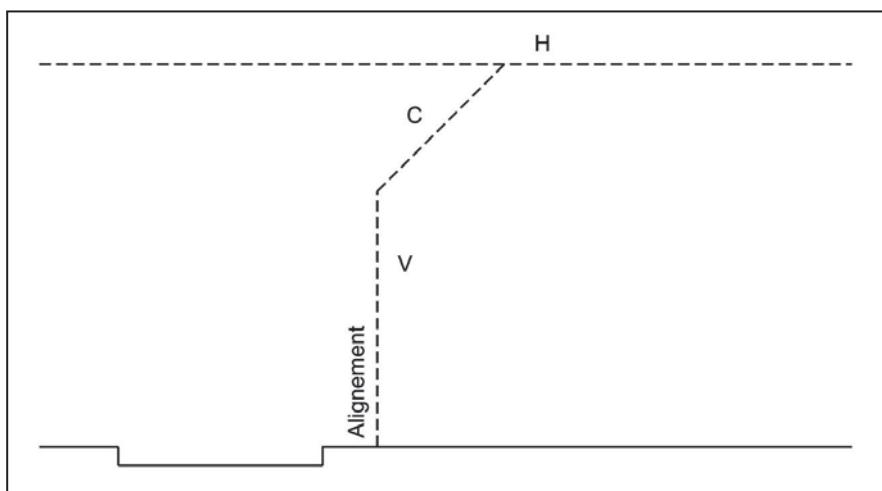
Article UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A l'exclusion du secteur UBa, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit implanté à la limite de l'alignement ou du retrait imposé à l'article UB6, composé de trois éléments :

- un segment vertical (V),
- une ligne horizontale (H)
- un segment de droite (C) à 45° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.

Le segment vertical est limité à 15 mètres

Le plafond général figuré par la ligne horizontale est fixé à 22 mètres



Dans le secteur UBa, les constructions sont limitées par une hauteur plafond et par une proportion des étages d'attique par rapport à la moyenne des étages courants. La hauteur totale des constructions ne peut excéder 25 mètres.

La surface projetée des étages de couronnement d'une hauteur supérieure à 22 mètres ne peut excéder 40% de la surface moyenne des étages courants.

La surface projetée des étages de couronnement d'une hauteur supérieure à 15 mètres ne peut excéder 70% de la surface moyenne des étages courants.

Les équipements publics ne sont pas limités par les règles de hauteur.

Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier qui peuvent être l'expression d'une architecture contemporaine, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

I - Toitures

◆ *Forme et couverture*

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en toiture.

♦ *Ouverture en toiture*

Les ouvertures en saillies pourront être autorisées à condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le pan de toiture concerné.

Elles seront implantées en retrait de 60 cm minimum des rives de la toiture, et leur point haut sera au minimum inférieur au faitage de 60 cm.

II - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue et sur les accès au terrain.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les antennes doivent être de préférence implantées en toiture et le moins possible sur les façades côté emprises publiques.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

- L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en façade.

III – Clôtures

La réalisation d'une clôture entre l'espace public et la parcelle privée est obligatoire.

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Les clôtures en module préfabriqué sont interdites.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre à partir du sol naturel avant travaux ou du niveau du trottoir.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger.

En limite séparative, sont admises :

- Les haies vives seules.
- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).
- Les murs clôtures pleins en matériaux enduits (ton pierre).

Article UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes.

I - Normes de stationnement

Mode de calcul des places : Les places sont calculées par tranche entamée.

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, à partir de 40 m² de surface de plancher.
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'État.

2) Pour les constructions ou parties de construction à usage d'activité artisanale :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher à partir de 50 m² de surface de plancher.

3) Pour les constructions à destination de bureaux

- 1 place pour 150 m² de surface de plancher créée.

4) Pour les constructions à destination des hôtels:

- 1 place de stationnement pour trois chambres.

5) Pour les constructions à destination des foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :

- 1 place pour cinq chambres.

6) Pour les constructions à destination des commerces :

- Pas de besoins.

7) Pour les constructions à destination de restauration :

- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

8) Pour les établissements scolaires :

- 1,5 place par classe.

9) Pour les équipements collectifs ou les établissements recevant du public non identifiés ci-dessus (salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions...):

le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

10) Stationnement des deux roues motorisés et des deux roues non motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Logements collectifs :

Pour les programmes de plus de 3 logements,

- 1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements
- 1 emplacement 2 roues non motorisés par logement,

Pour les foyers, centres d'hébergement :

- 1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres
- 1 emplacement 2 roues non motorisés par chambre

Pour les bureaux :

- 1 emplacement 2 roues motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.
- 1 emplacement 2 roues non motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.

Pour les collèges et les lycées :

- 10 emplacements 2 roues non motorisé par classe.

En cas de non réalisation de place sur la parcelle de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres, le pétitionnaire doit proposer les solutions contenues dans l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme : concession à long terme d'une durée minimale de 10 ans dans un parc public de stationnement ou acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation. À défaut de pouvoir remplir ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de s'acquitter de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement en vigueur sur le territoire communal.

II - Rampes

Leur pente moyenne ne devra pas excéder 5 % sur une distance de 2,5 mètres à compter de la limite de propriété.

III – Dispositions particulières

A proximité du pôle gare, dans un secteur compris entre les axes suivants : la rue de l'entrepôt, l'avenue Normandie Sussex, le quai du Tonquin, la rue de Stalingrad, la rue Jacob Bontemps, et l'emplacement réservé qui prolonge la rue Jacob Bontemps, il n'y a pas l'obligation de réaliser des places de stationnement, quelque soit la destination des constructions.

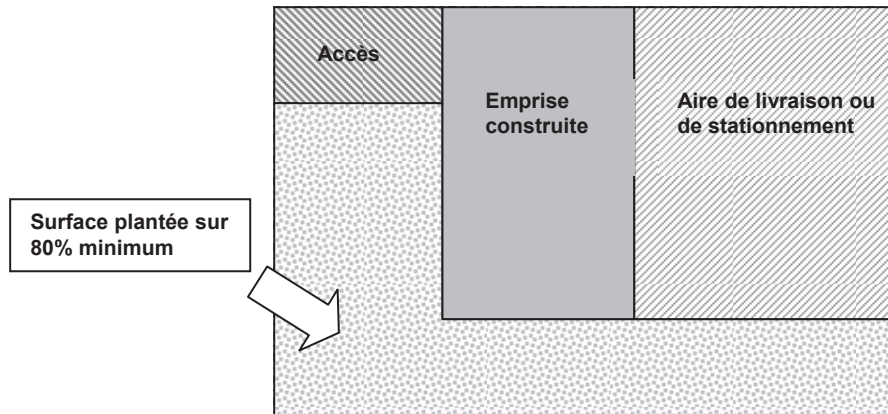
Les règles de la gestion des eaux pluviales détaillées à l'article 4 s'appliquent pleinement aux aires de stationnement.

Article UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS –.

I - Obligation de planter

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent.

Les surfaces plantées doivent représenter au minimum 80 % de la surface non bâtie de l'unité foncière, non compris les emplacements de stationnement, d'aire de livraison et de circulation.



Un arbre de haute tige sera planté par tranche complète de 50 m² de cette surface plantée et par tranche complète de 100 m² d'aire de stationnement.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aire de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions, mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UC

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des plans de prévention des risques, des risques technologiques, du schéma de gestion des eaux pluviales, du recensement des falaises du territoire communal, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire. Il pourra également être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans les périmètres forfaitaires liés à la présence de silos.

Caractère dominant de la zone :

*La zone UC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
Cette zone à caractère résidentiel est à dominante d'habitations collectives.*

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. La création ou l'extension d'installations soumise à la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
2. L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.
3. Les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction.
4. Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même unité foncière atteint 5 m²
5. Les terrains de camping.
6. Les entrepôts.
7. La création ou l'extension d'installations agricoles.

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes : les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hôtels, ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances.

Article UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible.

I - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

L'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres.

II - Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les nouvelles voies doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise et en cas de voirie en impasse, elles seront aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

◆ *Eaux usées*

Pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

◆ *Eaux pluviales*

Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainant, puits d'infiltration,...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement est fixé à 2 l/s/ha, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures. Les aménagements réalisés doivent permettre de limiter le débit de fuite par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Pour les unités foncières inférieures à 5 000 m², le débit de fuite maximal est fixé, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures, à 1 l/s.

Qualitativement:

Les surfaces imperméabilisées de plus de 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipés d'un débourbeur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante en vigueur.

III - Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Dans le cas où le projet de construction nécessiterait un transformateur, ce dernier devra être intégré au volume de la construction principale.

IV – Collecte des déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Pour les constructions situées à moins de 250 mètres d'un point d'apport volontaire, le local destiné au tri sélectif n'est pas exigé.

Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire des ordures ménagères, le local destiné aux ordures ménagères n'est pas exigé.

Article UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I - Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes aux circulations automobiles, existantes ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

II - Règle

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement. Celui-ci est au minimum de 5 mètres pour les constructions dont la hauteur dépasse 9 mètres, et de 3 mètres minimum pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 9 mètres.

III - Dispositions particulières

- 1) Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, le retrait peut être au minimum de 0,50 m.
- 2) Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement.
- 3) Des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dès lors que l'agrandissement améliore les conditions de sécurité, d'évacuation et d'accessibilité de la construction existante ou permet d'améliorer les performances énergétiques de la construction initiale, même si celle-ci n'est pas implantée conformément à la règle générale.
- 4) Sauf indication portée au document graphique fixant une implantation.
- 5) Les garages individuels peuvent être implantés à l'alignement.

Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres ($L > H/2 > 5 \text{ m}$)

III - Dispositions particulières

- 1) Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, le retrait doit être au minimum de 0,50 m.
- 2) Des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dès lors que l'agrandissement améliore les conditions de sécurité, d'évacuation et d'accessibilité de la construction existante ou permet d'améliorer les performances énergétiques de la construction initiale, même si celle-ci n'est pas implantée conformément à la règle générale.

Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait entre les deux constructions au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres. ($L \geq H/2 \geq 6 \text{ m}$)

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons de plus de 0,80 mètre de profondeur, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 50 %.

Article UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La règle de hauteur s'appuie sur deux éléments :
Une hauteur maximale de corps de bâtiment
Une hauteur maximale de couronnement.

Le corps de bâtiment est limité à une hauteur de 15 mètres.
Le couronnement est limité à 21 mètres.

La surface d'un étage de couronnement ne peut excéder 75% de la surface d'un étage courant du corps de bâtiment.

Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

I - Toitures

◆ *Forme et couverture*

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits-terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les combles dits « à la mansard » seront interdits.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en toiture.

◆ *Ouvertures en toiture*

Les ouvertures en saillies pourront être autorisées à condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le pan de toiture concerné. Elles seront implantées en retrait de 60 cm minimum des rives de la toiture, et leur point haut sera au minimum inférieur au faîtage de 60 cm.

II - Façades

◆ *Aspect et couleurs*

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin, dans les tons clairs. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue et sur les accès au terrain.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les antennes doivent être de préférence implantées en toiture et le moins possible sur les façades côté emprises publiques.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

- L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en façade.

◆ *Baies et menuiseries extérieures*

Les tons des menuiseries et boiseries devront s'harmoniser avec les tons des murs et le paysage bâti ou naturel environnant.

Les portes-fenêtres sont autorisées uniquement pour permettre l'accès au niveau du terrain naturel, aux balcons, aux loggias ou aux terrasses accessibles.

III - Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Les clôtures en plaques bétons sont interdites.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre à partir du niveau du trottoir ou du sol naturel apparent existant avant travaux.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport,

sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger.

En limite séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins en matériaux enduits (ton pierre).

Article UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes.

I - Normes de stationnement

Mode de calcul des places : Les places sont calculées par tranche entamée.

1)- Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour l'habitat 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, à partir de 40 m² de surface de plancher.

2)- Pour les bureaux :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

3)- Pour les hôtels :

1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, 1/2 place par chambre au-delà.

Une aire de stationnement doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres.

Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

4)- Pour les foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :

1 place pour cinq chambres.

5)- Pour les commerces :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 100 mètres de surface de plancher.

6)- Pour les restaurants :

1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

7)- Pour les établissements scolaires :

1,5 place par classe.

8)- Pour les équipements collectifs ou les établissements recevant du public non identifiés ci-dessus (salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions...), le nombre de places de stationnement pour les véhicules et les deux roues à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

9)- Stationnement des deux roues motorisés et des deux roues non motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Logements collectifs :

Pour les programmes de plus de 3 logements,

1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements
1 emplacement 2 roues non motorisés par logement,

Pour les foyers, centres d'hébergement :

1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres
1 emplacement 2 roues non motorisés par chambre

Pour les bureaux :

1 emplacement 2 roues motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.
1 emplacement 2 roues non motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.

Pour les collèges et les lycées :

10 emplacements 2 roues non motorisé par classe.

En cas de non réalisation de place sur la parcelle de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres, le pétitionnaire doit proposer les solutions contenues dans l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme : concession à long terme d'une durée minimale de 10 ans dans un parc public de stationnement ou acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation. À défaut de pouvoir remplir ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de s'acquitter de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement en vigueur sur le territoire communal.

II - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

Les règles de la gestion des eaux pluviales détaillées à l'article 4 s'appliquent pleinement aux aires de stationnement.

Article UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent.

Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 25 % de la surface du terrain et seront aménagés en espaces verts et/ou en aires de jeux. Deux arbres de haute tige seront plantés pour 50 m² de pleine terre.

Les arbres dits « à haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2,5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations et comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

La marge de recul le long de l'alignement devra majoritairement être traitée en espace vert.

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

ZONE UI

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des plans de prévention des risques, des risques technologiques, du schéma de gestion des eaux pluviales, du recensement des falaises du territoire communal, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire. Il pourra également être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans les périmètres forfaitaires liés à la présence de silos.

Caractère dominant de la zone :

La zone UI est destinée à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales...) avec des destinations plus précises selon les secteurs.

Elle comprend cinq sous-secteurs :

- le secteur Ulc correspond aux zones commerciales*
- le secteur Ula correspond aux zones d'activités industrielles*
- le secteur Ulm correspond aux zones d'activités mixtes*
- le secteur Ulp correspond au secteur portuaire, avec un sous secteur Ulpa qui correspond aux installations industrialo-portuaires.*
- le secteur Ulf correspond aux emprises ferrées.*
- le secteur Ule, qui correspond à la ZAC Eurochannel qui mêle les activités industrielles et le commerce de gros.*

Article UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les habitations.
- 2) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 3) Les affouillements et les exhaussements de terrain non nécessaires à la construction.
- 4) A l'exception du secteur Ulp, les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même unité foncière atteint 500 m², sauf sur le Ule, où ils sont strictement interdits.
- 5) Les terrains de camping, les installations de caravanes, les garages individuels et collectifs s'ils ne sont pas liés à l'activité.
- 6) La création ou l'extension d'installations agricoles.
- 7) Les activités commerciales, excepté dans les secteurs Ulc et Ulm, dans le secteur Ulm, elles ne peuvent excéder 1 000 m² de surface de plancher.
- 8) Les constructions et installations liées à l'activité portuaire, excepté dans les secteurs Ulp, Ulpa et Ulm.
- 9) Les constructions et installations liées à l'activité ferroviaire, excepté en secteur Ulf.

Article UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage de logement dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage de l'établissement.
2. Les commerces de moins de 150 m² de plancher dans la zone UIa, s'ils sont destinés aux salariés de la zone (tabac, librairie...).
3. Dans le secteur UIe, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et la restauration, le commerce de gros, notamment inter-industriel.
4. Dans le secteur UIp, à l'exclusion du sous secteur UIpa, les constructions destinées aux commerces ou services liés directement à l'activité portuaire et ses besoins (accastillage, vente ou réparation de bateau, article de pêche, article pour sports nautiques et sous marins, vente de poisson et de produits de la mer, restauration autour des produits de la mer, hébergements liés au port à sec...)

Article UI 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible.

I - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature et une largeur minimale de 3.50 mètres jusqu'à son raccordement sur une voie publique ou privée.

II - Voirie

Les travaux de voirie (tels que les voies charretières, les places de stationnement, etc.) doivent être conformes au règlement communal de voirie et faire l'objet d'une demande de déclaration de travaux spécifique.

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

La création des voies privées communes ouvertes à la circulation automobile publique est soumise aux conditions suivantes :

- Avoir une largeur au minimum de 10 mètres
- Permettre le demi-tour de tout type de véhicules en cas d'impasse.

Article UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

◆ *Eaux usées*

Pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Le rejet dans le port ou dans la mer est strictement interdit.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

◆ *Eaux pluviales*

Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainant, puits d'infiltration,...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement est fixé à 2 l/s/ha, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures. Les aménagements réalisés doivent permettre de limiter le débit de fuite par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Pour les unités foncières inférieures à 5 000 m², le débit de fuite maximal est fixé, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures, à 1 l/s.

Qualitativement:

Les surfaces imperméabilisées de plus de 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipés d'un débourbeur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

III - Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

Article UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I - Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, existantes ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé, ainsi qu'aux voies publiques piétonnes ou cyclables d'une largeur supérieure à 5 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à 5 mètres sont fixées par l'article UI7

II - Règle

A l'exception du secteur UIm et UIe, et sauf indications particulières d'alignement portées au plan de zonage les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait au minimum de 5 mètres de l'alignement actuel ou projeté de la voie existante ou à créer, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement.

Sur le secteur Ulm, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait au minimum de 3 mètres de l'alignement actuel ou projeté de la voie existante ou à créer, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement.

III - Dispositions particulières

1. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, le retrait doit être au minimum de 0,50 m.
2. Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus : des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dans le prolongement de la façade existante.
3. Au droit de l'avenue Vauban, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 3 mètres de l'alignement des voies publiques, sauf si il existe un alignement de fait.
4. Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 35 mètres de l'axe de la RN27,
5. Dans le secteur Ule, les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement le long de la RD 925 - minimum 20 mètres, de la RD 920 – minimum 10 mètres, de toutes les autres voies – minimum 7 mètres.

Article UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Règle

A l'exclusion du secteur Ule, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

En cas de retrait des limites séparatives elles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres ($L > H/2 > 5$ m)

L'implantation en retrait est obligatoire quand la limite parcellaire coïncide avec une limite de zone UA, UB, UC, UM, A et N

Article UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 60% de la surface de la parcelle, y compris les annexes.

Dans le secteur Ulp, y compris le sous secteur Ulpa, l'emprise au sol n'est pas limitée.

Article UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - Règle

Dans les secteurs Ula, Ulc Ulm, Ulf et Ulpa :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions.

Dans le secteur Ulp

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres

Dans le secteur Ule

La hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres

II - Dispositions particulières :

Dans le secteur Ula, au droit de l'avenue Vauban, la hauteur est limitée à 6 mètres de façade et 9 mètres de hauteur maximale.

Dans le secteur Ulp, à l'exception du sous-secteur Ulpa, du quai Henry IV et du quai du Hâble contigus aux aménagements touristiques de l'hyper centre et du port de plaisance, des dispositions de hauteurs différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour les cheminées, antennes, poteaux, candélabres, ouvrages techniques et autres superstructures nécessaires au fonctionnement d'un bâtiment. Ces ouvrages ne pourront pas excéder 25 mètres.

Article UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas 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 du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, compatible avec la bonne économie de la construction, l'aspect général du quartier et l'insertion du bâtiment dans le paysage.

I - Toitures

♦ *Forme et couverture*

Les toitures des constructions peuvent être en terrasse ou à pentes.

Les couvertures en matériaux brillants ou présentant l'aspect du papier goudronné, du fibrociment (...) sont interdites.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en toiture.

♦ *Ouverture en toiture*

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées dès lors que leur dimension est proportionnée au bâtiment et à sa toiture.

♦ *Cinquième façade*

La couverture de tous les bâtiments doit intégrer les éléments techniques. Les toitures seront de préférence végétalisées.

II - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis afin que l'aspect extérieur des constructions s'insère dans le paysage et l'environnement.

Les appareillages de matériaux dessinés ou peints sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les constructions réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

L'implantation d'antennes (télévision, paraboliques, radio...) sur les façades côté emprises publiques doit s'intégrer dans le paysage urbain. Elles doivent être de préférence implantées en toiture.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrées au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

- L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en façade.

III - Clôtures

La conception des clôtures et les accès doivent être traités de façon à créer le long des voies des séquences végétales et minérales harmonieuses.

La hauteur maximale fixée pour les clôtures sur voie est de 1.80 mètres comptée à partir du niveau du trottoir.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur longueur ou de leur hauteur. Les parties pleines seront réalisées en pierre ou en matériaux enduits (ton pierre). Les parties ajourées doivent être traitées en serrurerie de couleur sombre.

En limite séparative les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins réalisés en pierre ou en matériau enduits (ton pierre).

La hauteur des clôtures en limite séparative sera de 2 m maximum.

Des dérogations à ces règles sont autorisées pour assurer la protection d'un site sensible.

IV – Enseignes et mise en lumière

Les enseignes doivent s'insérer dans l'architecture de la façade et l'environnement, notamment :

- en laissant visibles les éléments d'architecture existants (modénature),
- en restant dans les limites de la devanture du commerce, le cas échéant en respectant le rythme des travées de la façade,
- en étant placées au minimum à 2,50 m au-dessus du sol,
- en gardant un bon état d'entretien et de propreté.

Le nombre d'enseignes est limité à une seule par type (parallèle ou perpendiculaire), par établissement et par façade (sauf cas particuliers).

Les enseignes lumineuses ne doivent pas être clignotantes, défilantes, animées ou à luminosité variable (sauf cas particuliers).

En façade, les enseignes à écran sont interdites,

Les caissons lumineux à face claire diffusante sont interdits.

La mise en lumière des bâtiments n'est autorisée que pour mettre en valeur des éléments de patrimoine.

Article UI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes :

I - Normes de stationnement

Mode de calcul des places : Les places sont calculées par tranche entamée.

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place par tranche de 90 m² de surface de plancher
- 2) Pour les constructions ou parties de constructions à usage d'activité :**
 - Production : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
 - Entrepôts : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.
- 3) Pour les bureaux :**
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- 4) Pour les hôtels :**
 - 1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, 1/2 place par chambre au-delà.
 - Une aire de stationnement doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres.
 - Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.
- 5) Pour les commerces :**
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- 6) Pour les restaurants :**
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- 7) Pour les équipements collectifs ou les établissements recevant du public non identifiés ci-dessus** (salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions...), le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.
- 8) Stationnement des deux roues :**
 - Chaque opération devra prévoir un emplacement destiné au stationnement des deux roues.
 - Dans les secteurs UIa et UIp, cet emplacement aura une surface de 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- Dans le secteur UIc, cet emplacement aura une surface de 1 m² pour 50 m² de surface de plancher.

Dans les secteurs UIa et UIp, les établissements doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires aux visiteurs, soit au minimum 15% de plus que le nombre de places exigées, à l'exception des constructions à usage d'hôtel ou de restaurant.

Les établissements d'activités devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention et manœuvre sans encombrer la voie publique. La sortie en marche avant des véhicules sur l'espace public est obligatoire.

En cas de non réalisation de place sur la parcelle de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres, le pétitionnaire doit proposer les solutions contenues dans l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme : concession à long terme dans un parc public de stationnement ou acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation. A défaut de pouvoir remplir ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de s'acquitter de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement en vigueur sur le territoire communal.

II – Traitement des aires de stationnement

A l'exception du secteur UIp, les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran est exigé le long des limites séparatives correspondant à une limite de zonage d'une autre zone urbaine ou naturelle.

Les règles de la gestion des eaux pluviales détaillées à l'article 4 s'appliquent pleinement aux aires de stationnement.

Article UI 13 – OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

I - Obligation de planter

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent, dont la taille à la plantation ne peut être inférieure à 2,5 mètres et de diamètre de tronc au minimum égal à 16-18 centimètres.

Les surfaces plantées doivent représenter au minimum 10 % de la surface de la parcelle, non compris les emplacements de stationnement et de circulation engazonnés. Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² de la surface plantée.

La bande de retrait minimale de 5 mètres définie à l'article UI 6, doit être traitée en espace paysager.

Les arbres dits « à haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2.5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées. Ils seront majoritairement localisés en vis-à-vis des espaces publics.

Les installations nuisantes doivent être masquées par des plantations à feuillage persistant.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran est exigé le long des limites séparatives correspondant à une limite de zonage d'une autre zone urbaine ou naturelle.

II – Disposition particulière

Sur le secteur Ulp, à l'exception de l'île du Pollet, il n'est pas fait obligation de planter les espaces non bâtis.

Article UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

ZONE UM

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des plans de prévention des risques, des risques technologiques, du schéma de gestion des eaux pluviales, du recensement des falaises du territoire communal, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire. Il pourra également être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans les périmètres forfaitaires liés à la présence de silos.

Caractère dominant de la zone :

*La zone UM est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
Cette zone à caractère résidentiel est à dominante d'habitations individuelles ou petits collectifs.
Un secteur UMv est destiné à l'accueil des gens du voyage.*

Article UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. La création ou l'extension d'installations soumise à la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,
2. L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.
3. Les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction.
4. Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même unité foncière atteint 5 m².
5. Les terrains de camping et l'aménagement d'aire d'accueil de gens du voyage, sauf sur le secteur UMv.
6. La création ou l'extension d'installations agricoles.

Article UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les constructions à usage d'activités commerciales inférieures à 300 m² de surface de plancher, artisanales, de bureaux, ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances.

Article UM 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible.

I - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un par tranche de 20 mètres linéaires sur rue.

L'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres.

II - Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Les nouvelles voies doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise et en cas de voirie en impasse, elles seront aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UM 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

I - Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Dans les secteurs non couverts par un réseau d'assainissement collectif, des dispositifs d'assainissement individuel seront mis en place.

◆ *Eaux usées*

Pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

◆ *Eaux pluviales*

Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainant, puits d'infiltration,...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement est fixé à 2 l/s/ha, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures. Les aménagements réalisés doivent permettre de limiter le débit de fuite par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Pour les unités foncières inférieures à 5 000 m², le débit de fuite maximal est fixé, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures, à 1 l/s.

Qualitativement:

Les surfaces imperméabilisées de plus de 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipés d'un débourbeur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante en vigueur.

III - Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

IV – Collecte des déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Pour les constructions situées à moins de 250 mètres d'un point d'apport volontaire, le local destiné au tri sélectif n'est pas exigé.

Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire des ordures ménagères, le local destiné aux ordures ménagères n'est pas exigé.

Article UM 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I - Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, existantes ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé

II - Règle

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou projeté de la voie existante ou à créer, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement. Des étages en retrait sont possibles conformément au gabarit décrit à l'article 10.

III - Dispositions particulières

1. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, le retrait doit être au minimum de 0,50 m.
2. Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement : par exemple l'implantation à l'alignement sur les rues Jean Puech et du Général de Gaulle, implantation en retrait de 3 mètres au Nord de la rue Jean Jaurès et de la route de Bonne Nouvelle. En cas de rupture d'alignement, la construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements.
3. Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus : des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dans le prolongement de la façade existante, soit en décroché de la façade existante sans pour autant être situé à 5 mètres.

Article UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Règle

Il est défini une bande de constructibilité principale de 18 m de profondeur, à compter de l'alignement de la voie publique ou privée ou de la marge de recul et joignant les limites séparatives, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative pour les terrains dont le linéaire sur rue est supérieur à 10 mètres.

Dans la bande de constructibilité principale, pour les terrains dont le linéaire sur rue est inférieur à 10 mètres, l'implantation sur les deux limites séparatives, joignant l'alignement est autorisée, en cas de retrait, celui-ci est défini ci-après.

Au delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives.

II - Règles de retrait :

- La hauteur de la façade du bâtiment mesurée au point le plus bas du terrain, avec un minimum de 6 mètres si la façade concernée comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou d'activités ($L \geq H \geq 6$ m)

En cas de retrait d'étage d'attique, le point d'accroche du prospect est situé sur la partie haute de la façade implantée sur la limite séparative.

- La moitié de la hauteur de la façade du bâtiment mesurée au point le plus bas du terrain avec un minimum de 4 mètres si la façade concernée ne comporte pas de baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ($L \geq H/2 \geq 4$ m).

En cas de retrait d'étage d'attique, le point d'accroche du prospect est situé sur la partie haute de la façade implantée sur la limite séparative.

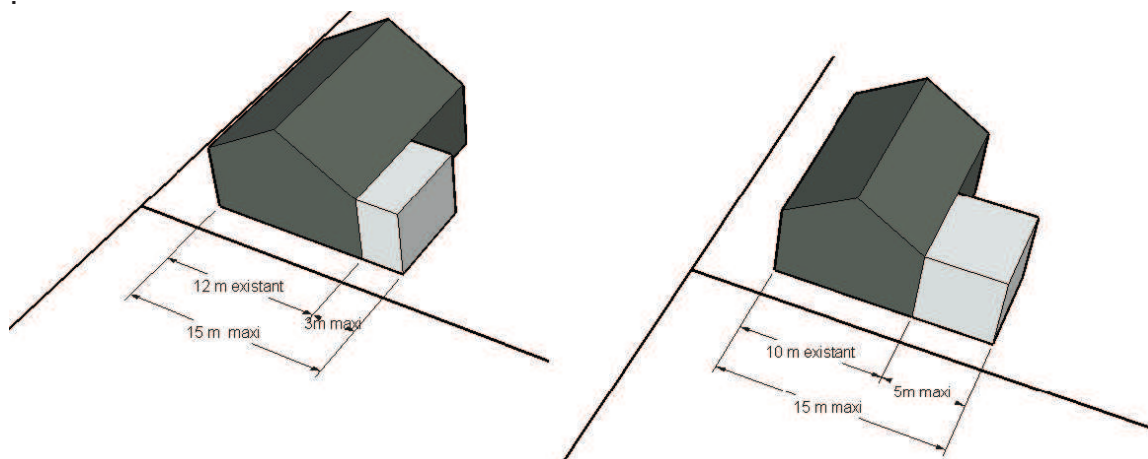
III - Dispositions particulières :

1- Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si : la hauteur des constructions au droit de la limite est inférieure à 3,50 mètres ou si la construction habille une héberge voisine sans la dépasser.

2- Un retrait différent de celui prévu ci avant peut être admis dans les cas suivants :

- 1. Agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées au regard de la limite séparative ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies dans les dispositions

générales, ne peut excéder 15 mètres. Les extensions ne pourront excéder le gabarit de la construction avant-projet.



- 2. Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées, si la façade ou partie de façade créée au regard de la limite séparative ne comporte pas de baies,
- 3. Lorsqu'une servitude de cour commune, est établie entre deux riverains. Dans ce cas les règles de l'article 8 s'appliquent.

Article UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

Un recul est exigé entre deux bâtiments si l'un des deux comporte des baies éclairant des pièces principales. Celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut comportant des baies éclairant des pièces principales avec un minimum de 6 mètres. ($L \geq H/2 > 6m$)

Un recul est exigé entre deux bâtiments si aucun des deux ne comporte des baies éclairant des pièces principales. Celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 mètres. ($L \geq H/2 > 4m$)

Article UM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 35 %.

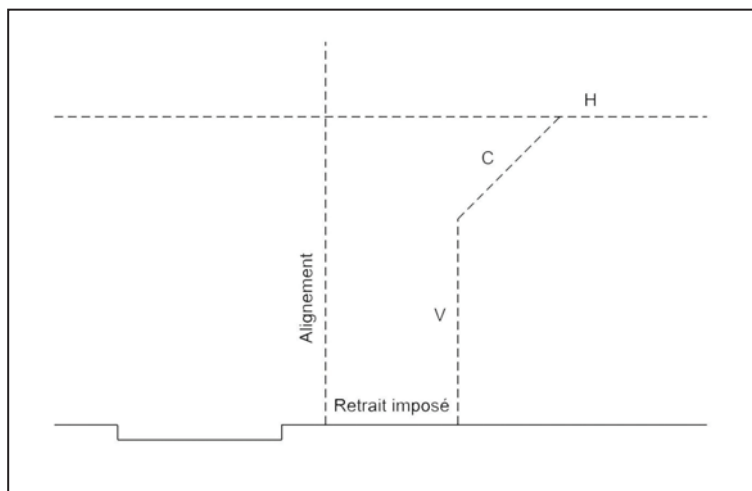
Article UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit implanté à la limite du retrait imposé à l'article UM6, composé de trois éléments :

- un segment vertical (V),
- une ligne horizontale (H)
- un segment de droite (C) à 45° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.

Le segment vertical est limité à 13 mètres

Le plafond général figuré par la ligne horizontale est fixé à 15 mètres



Les équipements publics ne sont pas limités par les règles de hauteur.

Saillies sur gabarit de couronnement ou édicule sur toiture :

Au minimum 80 % de la surface de toiture doit être libre de saillies du types : chien-assis, lucarne, outeau, groupe technique, édicule ...)

Les installations de production d'énergie renouvelables installées en toiture peuvent déroger à cette règle.

Article UM 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

I - Toitures

◆ *Forme et couverture*

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits-terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La pose de capteurs solaires de cellules photovoltaïques, ou tout autre système producteur d'énergie renouvelable, est autorisée.

◆ *Ouvertures en toiture*

Les ouvertures en saillies pourront être autorisées à condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le pan de toiture concerné.

Elles seront implantées en retrait de 60 cm minimum des rives de la toiture, et leur point haut sera au minimum inférieur au faîtage de 60 cm.

II - Façades

◆ *Aspect et couleurs*

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue et sur les accès au terrain.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les antennes doivent être de préférence implantées en toiture et le moins possible sur les façades côté emprises publiques. .

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

- L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en façade.

◆ *Baies et menuiseries extérieures*

Les tons des menuiseries et boiseries devront s'harmoniser avec les tons des murs et le paysage bâti ou naturel environnant.

Les portes-fenêtres sont autorisées uniquement pour permettre l'accès au niveau du terrain naturel, aux balcons, aux loggias ou aux terrasses accessibles.

III - Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Les clôtures en plaque béton sont interdites.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger.

En limite séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins en matériaux enduits (ton pierre).

Article UM 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes.

I - Normes de stationnement

Mode de calcul des places : Les places sont calculées par tranche entamée.

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour l'habitat 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, à partir de 40 m² de surface de plancher.

1. Pour les bureaux :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

1. Pour les hôtels :

1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, ½ place par chambre au-delà.

Une aire de stationnement doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres.

Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

2. Pour les foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :

1 place pour cinq chambres.

3. Pour les commerces :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 100 mètres de surface de plancher.

4. Pour les restaurants :

1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

5. Pour les établissements scolaires :

1,5 place par classe.

6. Pour les équipements collectifs ou les établissements recevant du public non identifiés ci-dessus (salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions...), le nombre de places de stationnement pour les véhicules et les deux roues à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

7. Stationnement des deux roues motorisés et des deux roues non motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Logements collectifs :

Pour les programmes de plus de 3 logements,

1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements

1 emplacement 2 roues non motorisés par logement,

Pour les foyers, centres d'hébergement :

1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres

1 emplacement 2 roues non motorisés par chambre

Pour les bureaux :

1 emplacement 2 roues motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.

1 emplacement 2 roues non motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.

Pour les collèges et les lycées :

10 emplacements 2 roues non motorisé par classe.

En cas de non réalisation de place sur la parcelle de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres, le pétitionnaire doit proposer les solutions contenues dans l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme : concession à long terme d'une durée minimale de 10 ans dans un parc public de stationnement ou acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation. À défaut de pouvoir remplir ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de s'acquitter de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement en vigueur sur le territoire communal.

II - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

Les règles de la gestion des eaux pluviales détaillées à l'article 4 s'appliquent pleinement aux aires de stationnement.

Article UM 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent.

Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 50 % de la surface du terrain et seront aménagés en espaces verts et/ou en aires de jeux. Deux arbres de haute tige seront plantés pour 100 m² de pleine terre.

Les arbres dits « à haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2,5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations et comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

La marge de recul le long de l'alignement devra majoritairement être traitée en espace vert.

Article UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UP

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des plans de prévention des risques, des risques technologiques, du schéma de gestion des eaux pluviales, du recensement des falaises du territoire communal, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire. Il pourra également être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans les périmètres forfaitaires liés à la présence de silos.

Caractère dominant de la zone :

La zone UP est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone couvre le hameau du Puys et un secteur de Neuville à flan de coteaux qui présente des caractéristiques paysagères particulières.

Article UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. La création ou l'extension d'installations industrielles ou artisanales,
2. L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.
3. Les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction.
4. Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés.
5. Les terrains de camping.
6. Les entrepôts.

Article UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les constructions à usage d'activités commerciales inférieures à 300 m² de surface de plancher, de bureaux, ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances.

Article UP 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible.

I - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un par tranche de 20 mètres linéaires sur rue.

L'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres.

II - Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Les nouvelles voies doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise et en cas de voirie en impasse, elles seront aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UP 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

I - Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

♦ *Eaux usées*

Pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

♦ *Eaux pluviales*

Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainant, puits d'infiltration,...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement est fixé à 2 l/s/ha, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures. Les aménagements réalisés doivent permettre de limiter le débit de fuite par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Pour les unités foncières inférieures à 5 000 m², le débit de fuite maximal est fixé, pour une pluie décennale de 35 mm en 4 heures, à 1 l/s.

Qualitativement:

Les surfaces imperméabilisées de plus de 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipés d'un débourbeur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante en vigueur.

III - Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

IV – Collecte des déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Pour les constructions situées à moins de 250 mètres d'un point d'apport volontaire, le local destiné au tri sélectif n'est pas exigé.

Article UP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1 000 m². Les constructions existantes sur des terrains d'une superficie moindre peuvent être étendues dans le respect des règles d'implantation, d'emprise, de hauteur, etc....

Article UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I - Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, existantes ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé

II - Règle

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou projeté de la voie existante ou à créer, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement.

III - Dispositions particulières

1. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, le retrait doit être au minimum de 0,50 m.
2. Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements.
3. Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus : des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dans le prolongement de la façade existante, soit en décroché de la façade existante sans pour autant être situé à 5 mètres.

Article UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Règle

Il est défini une bande de constructibilité principale de 18 m de profondeur, à compter de l'alignement de la voie publique ou privée ou de la marge de recul et joignant les limites séparatives, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative, en cas de retrait, celui-ci est défini ci-après.

Au delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives.

II - Règles de retrait :

- La hauteur de la façade du bâtiment mesurée au point le plus bas du terrain, avec un minimum de 8 mètres si la façade concernée comporte des

baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou d'activités ($L \geq H \geq 8$ m)

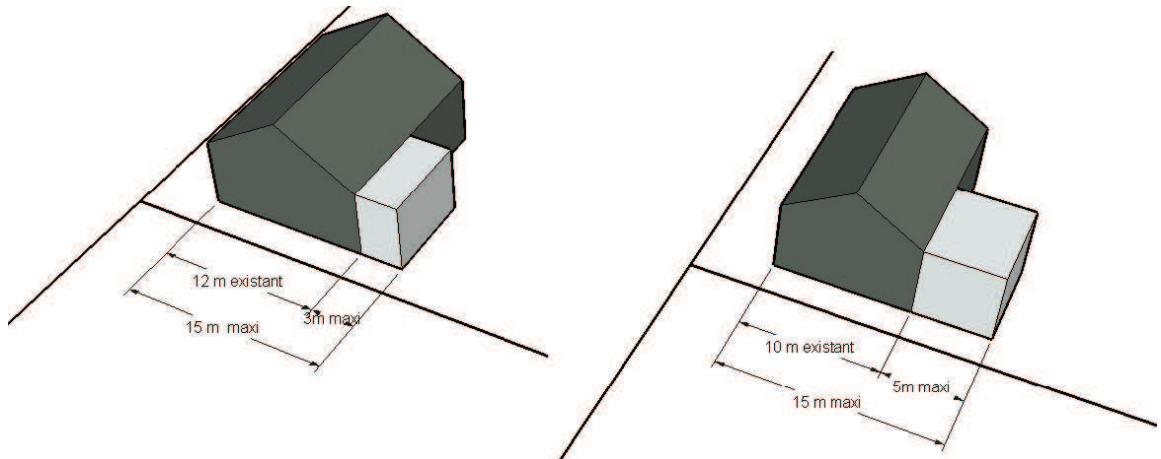
La moitié de la hauteur de la façade du bâtiment mesurée au point le plus bas du terrain avec un minimum de 4 mètres si la façade concernée ne comporte pas de baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ($L \geq H/2 \geq 4$ m).

III - Dispositions particulières :

1- Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si : la hauteur des constructions au droit de la limite est inférieure à 3,50 mètres ou si la construction habille une héberge voisine sans la dépasser.

2- Un retrait différent de celui prévu ci avant peut être admis dans les cas suivants :

- 1. Agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées au regard de la limite séparative ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies dans les dispositions générales, ne peut excéder 15 mètres.



- 2. Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées, si la façade ou partie de façade créée au regard de la limite séparative ne comporte pas de baies,

Article UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

Un recul est exigé entre deux bâtiments si l'un des deux comporte des baies éclairant des pièces principales. Celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut comportant des baies éclairant des pièces principales avec un minimum de 6 mètres. ($L \geq H/2 > 6m$)

Un recul est exigé entre deux bâtiments si aucun des deux ne comporte des baies éclairant des pièces principales. Celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 mètres. ($L \geq H/2 > 4m$).

Article UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 30 %.

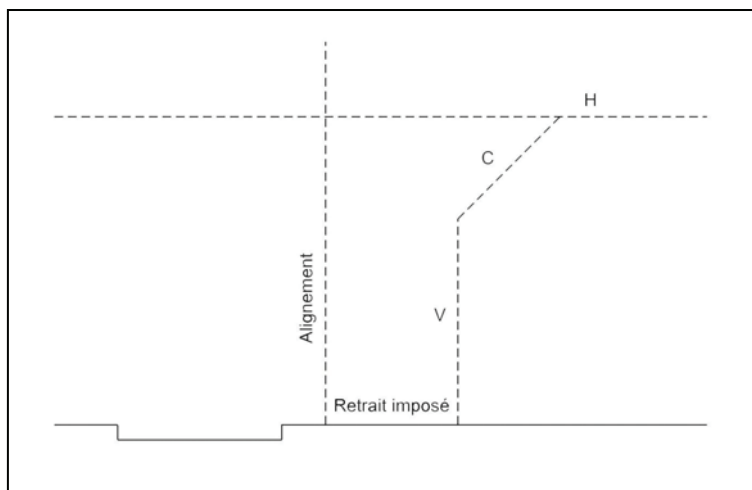
Article UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit implanté à la limite du retrait imposé à l'article UP6, composé de trois éléments :

- un segment vertical (V),
- une ligne horizontale (H)
- un segment de droite (C) à 45° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.

Le segment vertical est limité à 13 mètres

Le plafond général figuré par la ligne horizontale est fixé à 15 mètres



Les équipements publics ne sont pas limités par les règles de hauteur.

Saillies sur gabarit de couronnement :

Les créations de lucarne, chien assis ou outeau par exemple sont limitées à 20% de la surface de toiture.

Article UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

I - Toitures

◆ *Forme et couverture*

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits-terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Un soin tout particulier doit être apporté au traitement de la cinquième façade compte tenu de la topographie qui donne à voir les couvertures des constructions.

La pose de capteurs solaires de cellules photovoltaïques, ou tout autre système producteur d'énergie renouvelable, est autorisée.

◆ *Ouvertures en toiture*

Les ouvertures en saillies pourront être autorisées à condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le pan de toiture concerné. Elles seront implantées en retrait de 60 cm minimum des rives de la toiture, et leur point haut sera au minimum inférieur au faîtage de 60 cm.

II - Façades

◆ *Aspect et couleurs*

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue et sur les accès au terrain.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les antennes doivent être de préférence implantées en toiture et le moins possible sur les façades côté emprises publiques. .

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

- L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en façade.

◆ *Baies et menuiseries extérieures*

Les tons des menuiseries et boiseries devront s'harmoniser avec les tons des murs et le paysage bâti ou naturel environnant.

Les portes-fenêtres sont autorisées uniquement pour permettre l'accès au niveau du terrain naturel, aux balcons, aux loggias ou aux terrasses accessibles.

III - Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Les clôtures en plaque béton sont interdites.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger.

En limite séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les haies vives seules.
- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).
- Les murs clôtures pleins en matériaux enduits (ton pierre).

Article UP 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes.

I - Normes de stationnement

Mode de calcul des places : Les places sont calculées par tranche entamée.

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour l'habitat 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, à partir de 40 m² de surface de plancher.

2. Pour les bureaux :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

3. Pour les hôtels :

1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, ½ place par chambre au-delà.

Une aire de stationnement doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres.

Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

4. Pour les foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :

1 place pour cinq chambres.

5. Pour les commerces :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 100 mètres de surface de plancher.

6. Pour les restaurants :

1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

7. Pour les établissements scolaires :

1,5 place par classe.

8. Pour les équipements collectifs ou les établissements recevant du public non identifiés ci-dessus (salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions...), le nombre de places de stationnement pour les véhicules et les deux roues à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

9. Stationnement des deux roues motorisés et des deux roues non motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Logements collectifs :

Pour les programmes de plus de 3 logements,

1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements

1 emplacement 2 roues non motorisés par logement,

Pour les foyers, centres d'hébergement :

1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres

1 emplacement 2 roues non motorisés par chambre

Pour les bureaux :

1 emplacement 2 roues motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.

1 emplacement 2 roues non motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.

Pour les collèges et les lycées :

10 emplacements 2 roues non motorisé par classe.

En cas de non réalisation de place sur la parcelle de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres, le pétitionnaire doit proposer les solutions contenues dans l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme : concession à long terme d'une durée minimale de 10 ans dans un parc public de stationnement ou acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation. À défaut de pouvoir remplir ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de s'acquitter de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement en vigueur sur le territoire communal.

II - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

Les règles de la gestion des eaux pluviales détaillées à l'article 4 s'appliquent pleinement aux aires de stationnement.

Article UP 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

I - Obligation de planter

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent.

Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 60 % de la surface du terrain et seront aménagés en espaces verts et/ou en aires de jeux. Deux arbres de haute tige seront plantés pour 100 m² de pleine terre.

Les arbres dits « à haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2,5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations et comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

La marge de recul le long de l'alignement devra majoritairement être traitée en espace vert.

Article UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé