VILLE DE LILLEBONNE

DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité
Suite à déclaration de projet de renaturation
du Fourneau

Annexé à la délibération
du Conseil municipal
du : 6/10/2016
Le Maire

VILLE DE LILLEBONNE (SEINE-MARITIME)

Philippe LEROUX

n° 2 REGLEMENT ECRIT

Document approuvé le :	16 février 2006
1ère modification approuvée le :	7 février 2008
2ème modification approuvée le :	12 avril 2012
1ère modification simplifiée approuvée le :	16 juin 2016
1ère mise en compatibilité approuvée le :	6 octobre 2016

SOMMAIRE

	Pages
I— REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE	5
TITRE I— DISPOSITIONS GENERALES	7
TITRE II— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE IDISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	12
CHAPITRE IDISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	20
CHAPITRE IDISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR	28
CHAPITRE IDISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	36
CHAPITRE IDISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	42
TITRE III— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	47
CHAPITRE IDISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR	48
CHAPITRE IDISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE	56
CHAPITRE IDISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA	61
TITRE IV— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	67
CHAPITRE IDISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	68
CHAPITRE IDISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	74
II— PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	82

Les effets de ces dispositions se superposent aux dispositions des titres II et III du présent règlement.

I— REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE

TITRE I— DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire communal de Lillebonne, il est composé de documents graphiques et du présent document écrit.

1 Les documents graphiques

1.1 Nomenclature des documents graphiques

PLANS GENERAUX

Plan Nord	Plan de délimitation de zone	éch :1/5000ème
Plan Sud	Plan de délimitation de zone	éch :1/5000 ème

1.2 Contenu des documents graphiques

Les plans généraux de délimitation de zone couvrent l'ensemble de la commune, ils indiquent pour chaque partie de territoire d'une part, le classement en zone et éventuellement en secteur de zone (selon la nomenclature figurant ci-après) et d'autre part, les parties de la commune concernées par des prescriptions particulières, détaillés au chapitre II du présent règlement.

1.3 Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :
- en zones Urbaines, zones **U,**
- en zones **A** Urbaniser, zones **AU,**
- en zones Agricoles, zones **A**,
- en zones Naturelles et forestière, zones **N**.

Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre **U,** leurs règlements spécifiques sont regroupés au titre II du présent document et comprennent :
- La zone UC avec le secteur de zone UCa
- La zone UF avec le secteur de zone UFa
- La zone UR avec le secteur de zone URp
- La zone UE
- La zone UI

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques d'un sigle commençant par la lettre **AU** suivi par une lettre. Elles sont regroupées au titre III du présent document. Elles comprennent :
- La zone AUR avec les secteurs de zones AURp et AURa
- La zone AUE .
- La zone AUA

La **zone agricole** est repérée sur les documents graphiques par la lettre **A**. Son règlement spécifique figure au titre IV du présent document,

La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par la lettre **N**.
Son règlement spécifique figure titre IV du présent document. Elle comprend :
- Un secteur de zone Nd
- Un secteur de zone Nj
- Un secteur de zone Nl
- Un secteur de zone Ns

2 Le règlement écrit

Le règlement écrit, énonce aux titres II et III et IV les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, et au chapitre 2 les règles particulières applicables aux secteurs définis en application des articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme.
Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncés aux titres II et III pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le "secteur particulier" figurant au document graphique.

D'autres règlements s'appliquent en outre à l'ensemble du territoire.

2.1 Dispositions applicables à chacune des zones

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncées selon les 14 articles suivants :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdit
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Conditions d'accès et de desserte aux voiries
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Aires de stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol
Article 15	Performances énergétiques et environnementales
Article 16	Infrastructures et réseaux de communication numériques

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones du titre II ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

2.2 Dispositions particulières à certains secteurs de la commune

Les secteurs sont repérés aux documents graphiques, ils concernent des prescriptions particulières concernant :

- les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés;
- les espaces publics et/ou paysagers à protéger;
- le tracé des sentes piétonnes à conserver;
- le tracé des voies cyclables à créer ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- servitude de limitation de la construction ;
- les immeubles à protéger ;
- zones humides à protéger ;

- zone humide à vocation de loisirs ;
- les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements ;
- secteur de risque naturel lié à la crue de référence de la Seine (1958) ;
- zones d'expansion des crues à maintenir ou à créer ;
- zone urbaine A ayant subi des inondations ;
- zone urbaine B ayant subi des inondations;
- les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines ;
- les secteurs de protection contre les nuisances, résultant de l'existence d'une pollution industrielle forte ;
- les secteurs de protection contre les nuisances, résultant de l'existence d'une pollution industrielle résiduelle ;
- les secteurs de risques technologiques.

2.3 Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune :

2.3.1 Articles du règlement national d'urbanisme

Les articles suivants d'ordre public, du règlement national d'urbanisme, demeurent applicables

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;
- R.111-14-2 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2.3.2 Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.

TITRE II— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 24 octobre 2014.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC-1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.

1.3 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.

1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure ou liés à la lutte contre les inondations.

Article UC-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

2.1 Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.

2.2 Les agrandissements des activités industrielles existantes à condition de ne pas générer d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale.

2.3 Les constructions relatives aux activités nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, émanation d'odeurs, circulation).
En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

2.4 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.

2.5 Dans cette zone, les projets de démolitions sont soumis à une autorisation préalable.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UC-3 Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée,
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.2 Voirie

3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.3 Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article UC-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).

4.3.2 Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

4.3.3 A l'échelle des opérations d'ensemble, les rejets au réseau ou au milieu naturel ne devront pas être supérieurs à 2l/s/ha lors d'un événement pluviométrique centennal.
Si aucune disposition de gestion des eaux pluviales n'est prévue à l'extérieur de la parcelle, chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration des eaux pluviales sur sa propriété.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UC-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

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

6.1 Les constructions devront être implantées en limite des voies et emprises publiques.
Lorsque les constructions principales des parcelles contiguës sont implantées en retrait, les constructions pourront être implantées en alignement, avec l'une des deux constructions contiguës.

6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées, conformément à l'article 6.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Article UC-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de largeur comptée à partir de l'alignement :

7.1.1 Pour les parcelles de moins de 11 mètres de façade sur rue, les constructions devront être implantées d'une limite latérale à l'autre.

7.1.2 Pour les parcelles de plus de 11 mètres de façade sur rue, les constructions devront être implantées sur au moins une limite latérale. En cas de retrait, celui ci devra au moins être égal à 3 mètres.

Toutefois, une implantation en retrait par rapport aux deux limites séparatives est autorisée si un des retraits est au moins égal à 14 mètres. Dans ce cas, le retrait opposé devra être au moins égal à 3 mètres.

7.1.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront, outre les dispositions de l'article 7.1.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.

Les agrandissements mesurés des bâtiments existants ainsi que les annexes, jointives ou non, de faible importance et présentant une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres pourront même, outre les dispositions précitées, être implantées à un mètre de distance d'une ou de plusieurs limites séparatives.

7.2 Au-delà d'une bande de 15m de largeur comptée à partir de l'alignement :

7.2.1 Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 3 mètres.

7.2.2 Les constructions ou parties de construction n'excédant pas 3 mètres à l'égout ou 5 mètres au faîtage pourront s'implanter à un mètre d'une ou de plusieurs limites séparatives.

7.2.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront, nonobstant les dispositions de l'article 7.2.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.
Si ces mêmes agrandissements mesurés des bâtiments existants, ou, annexes, jointives ou non, de faible importance, présentent également une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, elles pourront être implantées à un mètre de distance d'une ou de plusieurs limites séparatives.

7.3 Pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux rives.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article UC-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris tous débords, (balcons, porches, etc.).

9.1 Pour les constructions à usage d'activités commerciales, l'emprise au sol est fixée à 600 m² de surface de vente.

9.2 Pour les autres constructions :

9.2.1 Dans le secteur de zone UCa, l'emprise au sol des agrandissements et des constructions jointives de constructions existantes ne peut pas excéder 10 % de l'emprise au sol de la construction existante initiale à la date d'approbation du PLU.

9.2.2 Dans le reste de la zone :

9.2.2.1.A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de largeur comptée à partir de l'alignement, il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

9.2.2.2.Au-delà d'une bande de 15 mètres de largeur comptée à partir de l'alignement, l'emprise au sol, y compris annexes est fixée à un maximum de 50%.
Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, cette valeur de 50% est portée à 60%.

Article UC-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.
La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

10.1 La hauteur des constructions et installations doit être en harmonie avec l'environnement avoisinant et ne doit pas porter atteinte au paysage naturel ou urbain avoisinant.

10.2 Les constructions à usage d'habitation ne devront excéder ni 13 mètres à l'égout ou à l'acrotère ni 5 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 3 + C).
La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

10.3 La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 16 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

10.4 Les autres constructions ne devront excéder ni 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère ni 12 mètres de hauteur totale.

10.5 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1, 10.2 et 10.3 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

10.6 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

Article UC-11 Aspect extérieur

Généralités :

11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

11.7 Les façades brique des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.

11.8 Dans le cas de modification des ouvertures existantes, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées.

Toitures :

11.9 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 centimètres (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.

11.9.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

11.9.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

11.10 Les dispositions de l'article 11.9 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,

Sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

11.11 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle.
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.

11.12 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.13 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

11.14 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.15 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

11.16 Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

11.17 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.18 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

11.19 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 mètres. Sauf pour les clôtures existantes présentant un intérêt architectural qui pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

11.20 Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 mètre devront obligatoirement être doublées de haies végétales.

11.21 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.

11.22 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

11.23 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 mètre de hauteur maximum. Dans le cas de clôtures existantes présentant un intérêt architectural, elles pourront exceptionnellement être réutilisées, même si leur hauteur est supérieure à 2 mètres.

11.24 Les piliers des portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits.

11.25 En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux rives.

Article UC-12 Stationnement des véhicules

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

12.1.1 Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat :
- 1 place de stationnement par logement,
- 1 dispositif fermé ou couvert, intégré ou non à la construction, prévu pour le stationnement de vélos, à raison d'1 m²/logement.

« Si le demandeur ne peut satisfaire aux obligations de stationnement, il devra justifier d'une place de stationnement dans un parking public ou privé ou bien verser à la commune une participation en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement (cf article L.123-1-2 du code de l'urbanisme). »

12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :
- 1 place pour 40 m² de SURFACE DE PLANCHER pour la partie bureau,
- 1 place pour 100 m² de SURFACE DE PLANCHER pour la partie stockage et/ou production.

Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 40 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Pour les commerces :
- jusqu'à 600 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- au-delà de 600 m² de surface de vente, il sera exigé 1 place pour 40 m² de surface de vente.

Pour les hôtels :
- 1 place pour 4 chambres.

12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher.

12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher créée.

12.4 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

12.5 Pour les agrandissements ou changements de destination, le nombre de places de stationnement, existant sur la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher créée sauf en cas d'impossibilité technique.

Article UC-13 Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement pourront être végétalisés et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.

13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.

13.4 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) pourront être végétalisés.

13.5 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC-14 Coefficient d'occupation du sol

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

Article UC-15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UC-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques

Non réglementé.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 24 octobre 2014.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UF-1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.

1.3 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.

1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure ou liés à la lutte contre les inondations.

Article UF-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

2.1 Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.

2.2 Les agrandissements des activités industrielles existantes à condition de ne pas générer d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale.

2.3 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.

2.4 Les constructions relatives aux activités nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, émanation d'odeurs, circulation).
En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UF-3 Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.1.4 Les rampes d'accès aux garages doivent ménager une surface plane de 3 mètres par rapport à l'alignement.

3.2 Voirie

3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.3 Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article UF-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).

4.3.2 Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

4.3.3 A l'échelle des opérations d'ensemble, les rejets au réseau ou au milieu naturel ne devront pas être supérieurs à 2l/s/ha lors d'un événement pluviométrique centennal.
Si aucune disposition de gestion des eaux pluviales n'est prévue à l'extérieur de la parcelle, chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration des eaux pluviales sur sa propriété.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UF-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

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

6.1 Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit observer un recul de 3 mètres minimum.
Lorsque les constructions principales des parcelles contiguës sont implantées à l'alignement, l'implantation devra être réalisée en alignement avec les constructions contiguës.

6.2. Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1., pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Article UF-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de largeur comptée à partir de l'alignement :

7.1.1 Les constructions ou parties de constructions, seront implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, avec un minimum de 3 mètres.

7.1.2 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront, outre les dispositions de l'article 7.1.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.
Les agrandissements mesurés des bâtiments existants ainsi que les annexes, jointives ou non, de faible importance et présentant une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres pourront même, outre les dispositions précitées, être implantées à un mètre de distance d'une ou de plusieurs limites séparatives.

7.2 Au-delà d'une bande de 15 mètres de largeur comptée à partir de l'alignement :

7.2.1 Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 3 mètres.

7.2.2 Les constructions ou parties de construction n'excédant pas 3 mètres à l'égout ou 5 mètres au faîtage pourront s'implanter à un mètre d'une ou de plusieurs limites séparatives.

7.2.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront, nonobstant les dispositions de l'article 7.2.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.
Si ces mêmes agrandissements mesurés des bâtiments existants, ou, annexes, jointives ou non, de faible importance, présentent également une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, elles pourront être implantées à un mètre de distance d'une ou de plusieurs limites séparatives.

7.3 Pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux rives.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article UF-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris tous débords, (balcons, porches, etc.).

9.1 Pour les constructions à usage d'activités commerciales, l'emprise au sol est fixée à 300 m² de surface de vente.

9.2 Pour les autres constructions :

9.2.1 A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de largeur comptée à partir de l'alignement, il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

9.2.2 Au-delà d'une bande de 15 mètres de largeur comptée à partir de l'alignement, l'emprise au sol, y compris annexes, est fixée à un maximum de 40%.
Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, cette valeur de 40% est portée à 50%.

Article UF-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.
La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

10.1 La hauteur des constructions et installations doit être en harmonie avec l'environnement avoisinant et ne doit pas porter atteinte au paysage naturel ou urbain avoisinant.

10.2 Les constructions à usage d'habitation ne devront excéder ni 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère ni 4 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 2 + C), sauf celles visées dans l'article 10.2.

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

10.3 La hauteur maximale à l'égout des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 13 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

10.4 Les autres constructions ne devront excéder ni 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère ni 10 mètres de hauteur totale, sauf celles visées dans l'article 10.2.

10.5 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1, 10.2 et 10.3 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

10.6 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

10.7 Dans le cas de constructions implantées à l'alignement, la différence de niveau avec les constructions à l'alignement, situées de part et d'autre, sera au plus égal à un étage droit.

Article UF-11 Aspect extérieur

Généralités :

11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

11.7 Les façades brique des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.

11.8 Dans le cas de modification des ouvertures existantes, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées.

Toitures :

11.9 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 centimètres (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.

11.9.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

11.9.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

11.10 Les dispositions de l'article 11.9 ne s'appliquent pas en vue de permettre
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

11.11 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle.
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.

11.12 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.13 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

11.14 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.15 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

11.16 Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

11.17 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.18 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

11.19 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 mètres.

11.20 Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 mètre devront obligatoirement être doublées de haies végétales.

11.21 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.

11.22 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

11.23 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 mètre de hauteur maximum. Dans le cas de clôtures existantes présentant un intérêt architectural, elles pourront exceptionnellement être réutilisées, même si leur hauteur est supérieure à 2 mètres.

11.24 Les piliers des portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits.

11.25 En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux rives.

Article UF-12 Stationnement des véhicules

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

12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :

- 2 places de stationnement par logement. Sauf impossibilité technique, une place sur deux sera réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert
- 1 dispositif fermé ou couvert, intégré ou non à la construction, prévu pour le stationnement de vélos, à raison d'1 m²/logement.

« Si le demandeur ne peut satisfaire aux obligations de stationnement, il devra justifier d'une place de stationnement dans un parking public ou privé ou bien verser à la commune une participation en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement (cf article L.123-1-2 du code de l'urbanisme). »

12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :

- 1 place pour 40 m² de SURFACE DE PLANCHER pour la partie bureau,
- 1 place pour 100 m² de SURFACE DE PLANCHER pour la partie stockage et/ou production.

Pour les activités de bureaux :

- 1 place pour 40 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Pour les commerces :

- jusqu'à 600 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

Pour les hôtels :

- 1 place pour 4 chambres

12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher.

12.3 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place jusqu'à 30 m² de surface de plancher supplémentaire.

12.4 Pour les agrandissements ou changements de destination, le nombre de places de stationnement, existant sur la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, au m² de surface de plancher créée sauf en cas d'impossibilité technique.

Article UF-13 Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 25% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 25% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privatifs.

13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.

13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que: charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.

13.5 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) seront végétalisés.

13.6 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UF-14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UF-15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UF-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques

Non réglementé.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 24 octobre 2014.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UR-1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.

1.3 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.

1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure ou liés à la lutte contre les inondations.

Article UR-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

2.1 Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.

2.2 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.

2.3 Les agrandissements des activités industrielles existantes à condition de ne pas générer d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale.

2.4 Les constructions relatives aux activités nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, émanation d'odeurs, circulation).
En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Dans le secteur de zone URp :

2.5 Les bâtiments d'habitation d'emprise au sol supérieure à 500 m², sous réserve d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans les proportions des volumes bâtis par rapport au tissu urbain avoisinant, composé principalement de maisons individuelles.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UR-3 Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.1.4 Les rampes d'accès aux garages doivent ménager une surface plane de 3m par rapport à l'alignement.

3.2 Voirie

3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.3 Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article UR-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).

4.3.2 Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

4.3.3 A l'échelle des opérations d'ensemble, les rejets au réseau ou au milieu naturel ne devront pas être supérieurs à 2l/s/ha lors d'un événement pluviométrique centennal.
Si aucune disposition de gestion des eaux pluviales n'est prévue à l'extérieur de la parcelle, chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration des eaux pluviales sur sa propriété.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UR-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

6.1 Les constructions devront observer un recul :
- de 5 m minimum dans le secteur de zone URp,
- de 3 m minimum dans le reste de la zone.

6.2. Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Article UR-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions à usage d'habitation, ou parties de ces constructions, excédant 3 mètres de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, devront observer un recul :
- de 5 mètres minimum dans le secteur de zone URp,
- de 3 mètres minimum dans le reste de la zone.

7.2 Pour les autres constructions :

7.2.1 Les constructions ou parties de constructions, n'excédant pas 3 mètres, seront implantées, soit en limite, soit avec un recul minimum de 3 mètres.
Dans le cas, d'implantation en limite et s'il existe une haie en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, un recul nécessaire à la conservation de la haie, au moins égal à 1 mètre pourra être prescrit.

7.2.2 Les constructions excédant 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère, devront observer un recul au moins égal :
- à la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres dans le secteur de zone URp,
- à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le reste de la zone.

7.3 Pour les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment pourra, outre les dispositions des articles 7.1 à 7.2., être autorisé.

7.4 Pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux rives.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article UR-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris tous débords, (balcons, porches, etc.).

9.1 Dans le secteur de zone URp, l'emprise au sol est fixée à un maximum de :
- 100 m² de surface de vente pour les constructions à usage d'activités commerciales,
- 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière pour les autres constructions.

9.2 Dans le reste de la zone :

9.2.1 Pour les constructions à usage d'activités commerciales, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 300 m² de surface de vente.

9.2.2 Pour les constructions à vocation industrielle ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

9.2.3 Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

9.2.4 En vue de permettre la réalisation d'agrandissements ou d'annexes aux bâtiments existants, d'une emprise supérieure au maxima fixé à l'article 9.2.3, la valeur fixée à l'article 9.2.3 peut être portée à un maximum de 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article UR-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.
La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

10.1 La hauteur des constructions et installations doit être en harmonie avec l'environnement avoisinant et ne doit pas porter atteinte au paysage naturel ou urbain avoisinant.

10.2 Les constructions à usage d'habitation ne devront excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C).
La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages

techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.
Les ouvrages techniques, cheminées et autres éléments de superstructures nécessaires à une activité industrielle, sont exclus du calcul de la hauteur.

10.3 La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à :
- 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère dans le secteur de zone URp.
- 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère dans la zone UR.

10.4 Les autres constructions ne devront excéder ni 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère ni 12 mètres de hauteur totale.

10.5 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1, 10.2 et 10.3 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

10.6 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

Article UR-11 Aspect extérieur

Généralités :

11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

11.7 Les façades brique des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.

Toitures :

11.8 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.

11.8.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

11.8.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

11.9 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

11.10 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle.
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.

11.11 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.12 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

11.13 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.14 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

11.15 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.16 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

11.17 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 mètres.

11.18 Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 mètre devront obligatoirement être doublées de haies végétales.

11.19 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.

11.20 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

11.21 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 mètre de hauteur maximum. Dans le cas de clôtures existantes présentant un intérêt architectural, elles pourront exceptionnellement être réutilisées, même si leur hauteur est supérieure à 2 mètres.

11.22 Les piliers des portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits.

11.23 En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux rives.

Logements :

11.24 Les bâtiments d'habitation visés à l'article UR-2.5 présenteront des volumes d'échelle compatible avec les logements individuels avoisinants, notamment ils ne présenteront pas d'alignement de façade droite continue supérieur à 15 mètres. Seront recherchées :
- soit des volumétries de type « villa »
- soit des recoupements verticaux des façades et des volumes exprimant l'échelle de l'habitat individuel.

Article UR-12 Stationnement des véhicules

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

12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement. Sauf impossibilité technique, une place sur deux sera réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert,
- 1 dispositif fermé ou couvert, intégré ou non à la construction, prévu pour le stationnement de vélos, à raison d'1 m²/logement.

« Si le demandeur ne peut satisfaire aux obligations de stationnement, il devra justifier d'une place de stationnement dans un parking public ou privé ou bien verser à la commune une participation en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement (cf article L.123-1-2 du code de l'urbanisme). »

12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :
- 1 place pour 40 m² de SURFACE DE PLANCHER pour la partie bureau,
- 1 place pour 100 m² de SURFACE DE PLANCHER pour la partie stockage et/ou production.

Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 40 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Pour les commerces :
- jusqu'à 600 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher.

12.3 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place jusqu'à 30 m² de surface de plancher supplémentaire.

12.4 Pour les agrandissements ou changements de destination, le nombre de places de stationnement, existant sur la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher créée sauf en cas d'impossibilité technique.

Article UR-13 Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière sauf dispositions exprimées dans l'article 13.3.

Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 30% d'espaces verts sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privatifs.

13.4 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.

13.5 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.

13.6 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m² de superficie d'unité foncière.

13.7 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

13.8 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UR-14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UR-15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UR-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques

Non réglementé.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 24 octobre 2014.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE-1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier

1.2 Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.

1.3 Les constructions à usage d'activités sauf celles visées à l'article 2.

1.4 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.

1.5 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents (R 443-7) ou saisonniers (R 443-8.1) ainsi que le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois (R 443-4).

1.6 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure ou liés à la lutte contre les inondations.

Article UE-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

2.1 Les constructions à usage d'activités, à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat contiguës ou proches de la zone UE de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, bruit, poussières, fumées...).

2.2 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière et qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat contiguës ou proches de la zone UE de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, bruit, poussières, fumées...).

2.3 La construction à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.

2.4 Les réhabilitations et restructurations des constructions existantes à usage d'habitation et leurs agrandissements mesurés.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UE-3 Accès et voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée,
- les véhicules automobiles et en particulier les poids lourds puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

3.2 Voirie

3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

3.2.2 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article UE-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation, ou lotissement, nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. En l'absence de réseau d'assainissement, seules seront autorisées les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3.2 A l'échelle des opérations d'ensemble, les rejets au réseau ou au milieu naturel ne devront pas être supérieurs à 2l/s/ha lors d'un événement pluviométrique centennal.

Si aucune disposition de gestion des eaux pluviales n'est prévue à l'extérieur de la parcelle, chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration des eaux pluviales sur sa propriété.

4.3.3 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper 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.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UE-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UE-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 Les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques

6.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront observer un recul, outre les dispositions de l'article 6.3., au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.3 Les autres constructions devront observer un recul de 10 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

6.4 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, pourront, outre les dispositions des articles 6.1, 6.2 et 6.3, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Article UE-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, mesurée en tout point du bâtiment, hors ouvrages techniques, au droit de la limite séparative avec un minimum de 5 ~~m~~ **mètres** par rapport aux voies et limites séparatives.

7.2 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront observer des retraits inférieurs à ~~cinq~~ **5** mètres mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment.

7.3 Pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux rives.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UE-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris tous débords, (balcons, porches, etc.).

9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

9.2 Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

9.3 L'emprise au sol fixée à l'article 9.2 peut être portée à un maximum de 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière en vue de permettre la réalisation d'agrandissements, d'annexes jointives ou non de faible importance ou d'ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone en vue de permettre le respect des prescriptions résultant de la réglementation en matière d'installations classées, lorsque les bâtiments existants sont d'une emprise supérieure aux maxima fixé à l'article 9.2.

Article UE-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.
La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

10.1 Pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour les ouvrages à caractère technique tels que pylônes, machinerie, élévateurs et autres superstructures, etc... et pour les ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone en vue de permettre le respect des prescriptions résultant de la réglementation en matière d'installations classées, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 15 mètres.

10.2 Pour les autres constructions, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 12 mètres en tout point du bâtiment.

10.3 Les agrandissements des bâtiments existants, d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.2, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

Article UE-11 Aspect extérieur

11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.

11.2 La composition architecturale des bâtiments devra concourir à l'expression d'une unité de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes fonctions des programmes. Les parties de ces programmes, affectées aux bureaux, pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.

11.3 La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

11.4 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.

11.5 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.4 pourront être autorisées.

11.6 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le terrain.

11.7 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.

11.8 Les clôtures et les portes de clôtures, à l'alignement ou en limite de voie privée, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tout autre dispositif de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

11.9 Les clôtures et les portes de clôtures, à l'alignement ou en limite de voie privée, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tout autre dispositif de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

11.10 En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux rives.

Article UE-12 Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques avec pour les véhicules légers un minimum de :
- 1 place pour 40 m² de surface de bureaux,
- 1 place pour 100 m² de surface de locaux destinés à la production,
- 1 place pour 400 m² de surface de stockage.

12.2 Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.

12.3. Un revêtement poreux sera privilégié pour les aires de stationnement des véhicules légers.

12.4 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher.

12.5 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement exigé sera calculé par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher conservée et créée.

Article UE-13 Espaces libres et plantations

13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 Les installations comprendront, au droit des limites séparatives constituant une limite avec une zone naturelle, et le plus près possible des clôtures, des plantations d'arbres de hautes tiges. Le long des limites séparatives avec la zone urbaine à vocation principale d'habitat il sera obligatoirement réalisé un écran végétal, sans qu'il puisse excéder une hauteur de 10 mètres.

13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtres ou essences similaires.

13.4 Les espaces verts des opérations de construction doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière.

13.5 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre de tige* par fraction de 400 m² de superficie d'unité foncière.

13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

13.7 Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m² doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour, de plantations d'arbres d'alignement et d'écran boisé, et être recoupés par des plantations arbustives.

13.8 Les plantations et espaces verts visés aux articles 13.1 et 13.2 feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.

SECTION III Possibilités maximales d'occupations du sol

Article UE-14 Coefficient d'occupation du sol

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

Article UE-15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UE-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques

Non réglementé.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 24 octobre 2014.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UI-1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions à usage d'artisanat, d'hébergement hôtelier.

1.2 Les constructions à usage d'habitat sauf celles visées à l'article 2

1.3 Les constructions à usage d'activités sauf celles visées à l'article 2

1.4 Les commerces non directement liés au fonctionnement des industries et installations autorisées.

1.5 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents (R.443-7) ou saisonniers (R.443-8.1) ainsi que le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois (R.443-4).

1.6 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure ou liés à la lutte contre les inondations.

Article UI-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

2.1 Les constructions à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.

2.2 Les constructions à usage d'activités, y compris les entrepôts, à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat proches de la zone UI de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, bruit, poussières, fumées...).

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UI-3 Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée
- les véhicules automobiles et en particulier les poids lourds puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
- l'espace neutralisé, sur les voies publiques, pour l'aménagement de l'accès soit optimisé.

3.2 Voirie

3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

3.2.2 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article UI-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction, installation, ou, lotissement, nécessitant une alimentation en eau, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement, seules seront autorisées les constructions d'assainissement non collectif en vigueur. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau et à un prétraitement convenu avec celui-ci.

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration des eaux à la parcelle sera favorisée.

4.3.2 A l'échelle des opérations d'ensemble, les rejets au réseau ou au milieu naturel ne devront pas être supérieurs à 2l/s/ha lors d'un événement pluviométrique centennal.
Si aucune disposition de gestion des eaux pluviales n'est prévue à l'extérieur de la parcelle, chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration des eaux pluviales sur sa propriété.

4.3.3 Toute installation industrielle non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper 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.

4.3.4 Les surfaces imperméabilisées, des aménagements extérieurs, seront limitées aux stricts besoins fonctionnels.

4.3.5 En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

Article UI-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UI-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 Les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage, devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres pourront être édifiées à l'alignement.

6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément au 6.1 et 6.4 devront respecter un recul au moins égal à celui de la construction initiale.

6.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.4 Les autres constructions devront observer un recul de 10 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

Article UI-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, mesurée en tout point du bâtiment, hors ouvrages techniques, au droit de la limite séparative avec un minimum de 5 mètres par rapport aux voies et limites séparatives

7.2 Les agrandissements mesurés des bâtiments et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront observer des retraits inférieurs à 5 mètres mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment.

7.3 Pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux rives.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UI-9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UI-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction à l'exception

des ouvrages à caractère technique tels que pylônes, machinerie, élévateurs et autres superstructures, etc ... et pour les ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone en vue de permettre le respect des prescriptions résultant de la réglementation en matière d'installations classées.
La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

10.1 Les agrandissements des bâtiments existants, d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.2, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

10.2 Pour les autres constructions, la hauteur de la construction mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel ne doit pas excéder 18 mètres en tout point du bâtiment.

Article UI-11 Aspect extérieur

11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.

11.2 La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

11.3 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.

11.4 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.3 pourront être autorisés.

11.5 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le terrain.

11.7 Les clôtures et les portes de clôtures, à l'alignement ou en limite de voie privée, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tous autres dispositifs de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

11.8 En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux rives.

Article UI-12 Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques avec pour les véhicules léger un minimum de :
- 1 place pour 40 m² de surface de bureaux,
- 1 place pour 100 m² de surface de locaux destinés à la production,
- 1 place pour 400 m² de surface de stockage.

12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher.

12.3 Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.

12.4 Un revêtement poreux sera privilégié pour les aires de stationnement des véhicules légers.

12.5 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement exigé sera calculé par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher conservée et créée.

Article UI-13 Espaces libres et plantations

13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément.

13.2 Ces installations comprendront, au droit des limites séparatives constituant une limite avec une zone naturelle, et le plus près possible des clôtures, des plantations d'arbres de hautes tiges.

13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : châtaignier, bouleau chêne sessible, peuplier noir, pin noir d'Autriche, robinier, faux acacia ou essences similaires.

13.4 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

13.5 Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m² doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour, de plantations d'arbres d'alignement et d'écran boisé, et être recoupés par des plantations arbustives.

13.6 Les plantations et espaces verts visés aux articles 13.1 et 13.2 feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.

13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III Possibilités maximales d'occupations du sol

Article UI-14 Coefficient d'occupation du sol

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

Article UI-15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UI-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques

Non réglementé.

TITRE III— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 24 octobre 2014.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUR-1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article 2

1.3 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.

1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure ou liés à la lutte contre les inondations.

Article AUR-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Dans chaque zone, les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Peuvent être autorisées :

2.2 Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.

2.3 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.

2.4 Les constructions relatives aux activités nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, émanation d'odeurs, circulation).
En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

2.5 Dans le secteur de zone AURp :
Les bâtiments d'habitation d'emprise au sol supérieure à 500 m², sous réserve d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans les proportions des volumes bâtis par rapport au tissu urbain avoisinant, composé principalement de maisons individuelles.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article AUR-3 Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.1.4 Les rampes d'accès aux garages doivent ménager une surface plane de 3 mètres par rapport à l'alignement.

3.2 Voirie

3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.3 Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article AUR-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).

4.3.2 Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

4.3.3 A l'échelle des opérations d'ensemble, les rejets au réseau ou au milieu naturel ne devront pas être supérieurs à 2l/s/ha lors d'un événement pluviométrique centennal.
Si aucune disposition de gestion des eaux pluviales n'est prévue à l'extérieur de la parcelle, chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration des eaux pluviales sur sa propriété.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article AUR-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

6.1 Les constructions, devront observer un recul :
- de 5 mètres minimum de la limite d'emprise publique future ou existante dans le secteur de zone AURp,
- de 3 mètres minimum de la limite d'emprise publique future ou existante dans le reste de la zone.

6.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantées à une distance au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Article AUR-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions à usage d'habitation ou parties de ces constructions, excédant 3 mètres de hauteur à l'égout ou à l'acrotère devront observer un recul :
- de 5 mètres minimum dans le secteur de zone AURp,
- de 3 mètres minimum dans le reste de la zone.

7.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment pourra être autorisé.

7.3 Pour les autres constructions :

7.3.1 Les constructions ou parties de constructions, n'excédant pas 3 mètres seront implantées, soit en limite, soit avec un recul minimum de 3 mètres.
Dans le cas, d'implantation en limite et s'il existe une haie en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, un recul nécessaire à la conservation de la haie, au moins égal à 1 mètre pourra être prescrit.

7.3.2 Les constructions excédant 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère, devront observer un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal :

– à la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres dans le secteur de zone AURp,
– à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres dans le reste de la zone.

7.4 Pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux rives.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article AUR-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris tous débords, (balcons, porches, etc.).

9.1 Dans le secteur de zone AURp, l'emprise au sol est fixée à un maximum de :
- 100 m² de surface de vente pour les constructions à usage d'activités commerciales,
- 30% de la parcelle ou de l'unité foncière pour les autres constructions.

9.2 Dans le reste de la zone :

9.2.1 Pour les constructions à usage d'activités commerciales, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 300 m² de surface de vente.

9.2.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

9.2.3 Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article AUR-10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.
La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

10.1 La hauteur des constructions et installations doit être en harmonie avec l'environnement avoisinant et ne doit pas porter atteinte au paysage naturel ou urbain avoisinant.

10.2 Les constructions à usage d'habitations ne devront excéder
- ni 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R+1+C) dans les secteurs de zone AURp et AURa.
- ni 10 mètres ni 4 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction, y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R+2+C) [1] dans le reste de la zone.

[1] Il ne peut être crée qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

La hauteur à l'égout de toiture fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

10.3 La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à :
- 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère dans les secteurs de zone AURa et AURp,
- 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère dans la zone AUR.

10.4 Les autres constructions ne devront excéder ni 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère ni 10 mètres de hauteur totale.

10.5 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

Article AUR-11 Aspect extérieur

Généralités :

11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux laissés brut destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes courbes est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cadre d'une volonté d'expression architecturale ou lorsque cette utilisation répond à des impératifs techniques (stockage de pommes de terre, bâtiments frigorifiques). Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

11.5 Les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...

Toitures :

11.7 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 centimètres (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.

11.7.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

11.7, 2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées

à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

11.8 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,

Sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

11.9 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle.
Les matériaux de toiture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.

11.10 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.11 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

11.12 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.13 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

11.14 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.15 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.
Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

11.16 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 mètres.

11.17 Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 mètre devront obligatoirement être doublées de haies végétales.

11.18 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.

11.19 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

11.20 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 mètre de hauteur maximum.

11.21 Les piliers des portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits.

11.22 En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux rives.

Logements :

11.23 Les bâtiments d'habitation visés à l'article AUR-2.5. présenteront des volumes d'échelle compatible avec les logements individuels avoisinants, notamment ils ne présenteront pas d'alignement de façade droite continue supérieur à 15 mètres. Seront recherchées :
- soit des volumétries de type « villa »,
- soit des recoupements verticaux des façades et des volumes exprimant l'échelle de l'habitat individuel.

Article AUR-12 Stationnement

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

12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement. Sauf impossibilité technique, une place sur deux sera réalisée soit *en* sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert
- 1 dispositif fermé ou couvert, intégré ou non à la construction, prévu pour le stationnement de vélos, à raison d'1 m²/logement.

« Si le demandeur ne peut satisfaire aux obligations de stationnement, il devra justifier d'une place de stationnement dans un parking public ou privé ou bien verser à la commune une participation en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement (cf article L.123-1-2 du code de l'urbanisme). »

12.1.2. Pour les activités artisanales :
- 1 place pour 40 m² de SURFACE DE PLANCHER pour la partie bureau,
- 1 place pour 100 m² de SURFACE DE PLANCHER pour la partie stockage et/ou production.

Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 40 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Pour les commerces :
- jusqu'à 600 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher.

12.3 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place jusqu'à 30 m² de surface de plancher supplémentaire.

Article AUR-13 Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière sauf dispositions exprimées

dans l'article 13.3.
Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 30% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privatifs.

13.3 Dans le secteur AURp et AURa, les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 40% de la superficie de l'unité foncière.
Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 40% d'espaces verts sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privatifs.

13.4 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence similaire.

13.5 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.

13.6 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200 m² de superficie d'unité foncière.

13.7 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

13.8 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUR-14 Possibilité maximale d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.

Article AUR-15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AUR-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques

Non réglementé.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 24 octobre 2014.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUE-1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les constructions à usage d'activités sauf celles visées à l'article 2.

1.3 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.

1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents (R 443-7) ou saisonniers (R 443-8.1) ainsi que le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois (R 443-4).

1.5 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure ou liés à la lutte contre les inondations.

Article AUE-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Peuvent être autorisées :

2.2 Les constructions à usage d'activités, à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat contiguës ou proches de la zone de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, bruit, poussières, fumées...)

2.3 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière et qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat contiguës ou proches de la zone des nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, bruit, poussières, fumées).

2.3 La construction à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article AUE-3 Accès et voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée

- les véhicules automobiles et en particulier les poids lourds puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
- l'espace neutralisé, sur les voies publiques, pour l'aménagement de l'accès soit optimisé.

3.2 Voirie

3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

3.2.2 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article AUE-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation, ou, lotissement, nécessitant une alimentation en eau, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3.2 A l'échelle des opérations d'ensemble, les rejets au réseau ou au milieu naturel ne devront pas être supérieurs à 2l/s/ha lors d'un événement pluviométrique centennal.
Si aucune disposition de gestion des eaux pluviales n'est prévue à l'extérieur de la parcelle, chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration des eaux pluviales sur sa propriété.

4.3.3 Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper 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.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article AUE-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AUE-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 Les constructions à usage de guérite ou logement de gardiennage devront observer un de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

6.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.3 Les autres constructions devront observer un recul de 10 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

Article AUE-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, mesurée en tout point du bâtiment, hors ouvrages techniques, au droit de la limite séparative avec un minimum de 5 mètres par rapport aux voies et limites séparatives

7.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront observer des retraits inférieurs à cinq mètres mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AUE-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris tous débords, (balcons, porches, etc.).

9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

9.2 Pour les autres constructions, l'emprise au sol, y compris annexes est fixée à un maximum de 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article AUE-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.
La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

10.1 Pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour les ouvrages à caractère technique tels que pylônes, machinerie, élévateurs et autres superstructures, etc ... et pour les ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone en vue de permettre le respect des prescriptions résultant de la réglementation en matière d'installations classées, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 15 mètres.

10.2 Pour les autres constructions, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 12 mètres en tout point du bâtiment.

Article AUE-11 Aspect extérieur

11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.

11.2 La composition architecturale des bâtiments devra concourir à l'expression d'une unité de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant

les différentes fonctions des programmes. Les parties de ces programmes, affectées aux bureaux, pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.

11.3 La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

11.4 Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront en pose horizontale.

11.5 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.

11.6 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.4, 11.5 pourront être autorisées.

11.7 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le terrain.

11.8 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.

11.9 Les clôtures et les portes de clôtures, à l'alignement ou en limite de voie privée, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tous autres dispositifs de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.

11.10 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

Article AUE-12 Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques avec pour les véhicules légers un minimum de :
- 1 place pour 40 m² de surface de bureaux,
- 1 place pour 100 m² de surface de locaux destinés à la production,
- 1 place pour 400 m² de surface de stockage.

12.2 Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.

12.3 Les aires de stationnement des véhicules légers seront réalisées en revêtement poreux.

12.4 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher.

12.5 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement exigé sera calculé par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher conservée et créée.

Article AUE-13 Espaces libres et plantations

13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 Les installations comprendront, au droit des limites séparatives constituant une limite avec une zone naturelle, et le plus près possible des clôtures, des plantations d'arbres de hautes tiges. Le long des limites séparatives avec la zone urbaine à vocation principale d'habitat il sera obligatoirement réalisé un écran végétal, sans qu'il puisse excéder une hauteur de 10 **mètres**.

13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtres ou essences similaires.

13.4 Les *espaces verts* des opérations de construction doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière.

13.5 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre de tige* par fraction de 400 m² de superficie d'unité foncière.

13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

13.7 Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m² doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour, de plantations d'arbres d'alignement et d'écran boisé, et être recoupés par des plantations arbustives.

13.8 Les plantations et espaces verts visés aux articles 13.1 et 13.2 feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.

SECTION III Possibilités maximales d'occupations du sol

Article AUE-14 Coefficient d'occupation du sol

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

Article AUE-15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AUE-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques

Non réglementé.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 24 octobre 2014.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUA-1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Toutes les constructions sauf celles visées en 2

1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.

1.3 Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public et des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

Article AUA-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Dans la zone, les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Peuvent être autorisées :

2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles à usage de bureaux à condition d'être à vocation administrative, culturelle, scientifique, touristique.

2.3 Les constructions à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

2.4 Les réhabilitations et restructurations des constructions existantes à usage d'habitation et leurs agrandissements mesurés.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article AUA-3 Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.2 Voirie

3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse ouvertes à la circulation générale doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article AUA-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation, ou, lotissement, nécessitant une alimentation en eau, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).

4.3.2 Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

4.3.3 A l'échelle des opérations d'ensemble, les rejets au réseau ou au milieu naturel ne devront pas être supérieurs à 2l/s/ha lors d'un événement pluviométrique centennal.
Si aucune disposition de gestion des eaux pluviales n'est prévue à l'extérieur de la parcelle, chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration des eaux pluviales sur sa propriété.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article AUA-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescription particulière

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

Dans l'ensemble de la zone, les constructions devront être implantées soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m par rapport aux voies et emprises publiques.

Article AUA-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées soit en limite, soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article AUA-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris tous débords, (balcons, porches, etc.).
L'emprise au sol, y compris annexes, est fixée à un maximum de 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article AUA-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.
La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

10.2 Les constructions à usage d'habitation ne devront excéder ni 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C),
La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

10.3 Pour les autres constructions, la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à 8 mètres.

Article AUA-11 Aspect extérieur

Généralités :

11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

Toitures :

11.7 Les toitures terrasses ou monopentes sont interdites :

11.7.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

11.7.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

11.8 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,

Sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

11.9 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle.
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.

11.10 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.11 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

11.12 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.13 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais

répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

11.14 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.15 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

11.16 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 mètres.

11.17 Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 mètre devront obligatoirement être doublées de haies végétales.

11.18 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes

11.19 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

11.20 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 mètre de hauteur maximum.

11.21 Les piliers des portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits.

Adaptation au sol :

11.22 Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et les exhaussements de sous-sol limités.

Article AUA-12 Stationnement des véhicules

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

12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement. Sauf impossibilité technique, une place sur deux sera réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert
- 1 dispositif fermé ou couvert, intégré ou non à la construction, prévu pour le stationnement de vélos, à raison d'1 m²/logement

« Si le demandeur ne peut satisfaire aux obligations de stationnement, il devra justifier d'une place de stationnement dans un parking public ou privé ou bien verser à la commune une participation en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement (cf article L.123-1-2 du code de l'urbanisme). »

12.1.2. Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 40 m² de SURFACE DE PLANCHER.

12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher.

12.3 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place jusqu'à 30 m² de surface de plancher supplémentaire.

Article AUA-13 Espaces libres et plantations

13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 Le long de la limite avec la RD484, les écrans végétaux ne pourront excéder une hauteur de 10 mètres.

13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtres ou essences similaires.

13.4 Les *espaces verts* des opérations de construction doivent représenter au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière.

13.5 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre de tige* par fraction de 400 m² de superficie d'unité foncière.

13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

13.7 Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m² doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour, de plantations d'arbres d'alignement et d'écran boisé, et être recoupés par des plantations arbustives.

13.8 Les plantations et espaces verts visés aux articles 13.1 et 13.2 feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUA-14 Coefficient d'occupation du sol

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

Article AUA-15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AUA-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques

Non réglementé.

TITRE IV— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 24 octobre 2014.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.

Article A-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Les travaux d'infrastructures, les affouillements et exhaussements de sol liés à la vocation de la zone et à la lutte contre les inondations et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole à condition que, sur l'emplacement réservé dédié à une continuité écologique, ceux-ci ne se situent pas dans une bande de 10 mètres autour d'alignements d'arbres ou de boisements existants.

2.2 L'agrandissement des constructions existantes, directement liées à l'activité agricole.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article A-3 Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.2 Voirie

3.2.1 L'ouverture de voies privées est autorisée, pour des raisons soit techniques, soit liées à des aménagements fonciers, afin de permettre l'exploitation des parcelles et la desserte des constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

3.2.2 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

3.2.3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.4 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.2 puissent faire demi-tour.

Article A-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement, seules seront autorisées les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux tant en provenance des fonds émetteurs que vers les fonds récepteurs.

4.3.2 Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

4.3.3 Si aucune disposition de gestion des eaux pluviales n'est prévue à l'extérieur de la parcelle, chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration des eaux pluviales sur sa propriété.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article A-5 Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

6.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantations différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.2 Les autres constructions devront être implantées, avec un recul minimum de 10 mètres le long des emprises publiques.

Article A-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantations différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

7.2 Les autres constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.3 Pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux rives.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article A-9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article A-10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.
La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

10.4 Les constructions à usage d'habitations n'excéderont ni 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R+1+C)².

10.2 Les autres constructions ne devront pas excéder une hauteur de 15 mètres, sauf dans le cas d'installations techniques nécessitant un dépassement de cette hauteur (silo, cheminée, etc).

Article A-11 Aspect extérieur

Généralités :

11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux laissés brut destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes courbes est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cadre d'une volonté d'expression architecturale ou lorsque cette utilisation répond à des impératifs techniques (stockage de pommes de terre, bâtiments frigorifiques). Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

11.5 Les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...

11.7 Les façades brique des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est Interdite.

Couvertures :

11.8 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile

11.9 Les matériaux métalliques à ondes courbes sont interdits.

11.10 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

11.11 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.12 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

11.13 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.14 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.
Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

11.15 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 mètres.

[2] Il ne peut être crée qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

11.16 Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 mètre devront obligatoirement être doublées de haies végétales.

11.17 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

11.18 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 mètre de hauteur maximum.

11.19 En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux rives.

11.20 Sur les parcelles situées dans l'emplacement réservé dédié à une continuité écologique, les clôtures seront obligatoirement végétales ou de type barbelés, afin de ne pas empêcher le passage d'amphibiens ou de petits mammifères (type rongeurs, hérissons, etc.)

Adaptation au sol :

11.21 Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et les exhaussements de sous-sol limités.

Article A-12 Stationnement

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

Article A-13 Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces boisés classés et les alignements classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.

13.2 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.3 Les plantations d'alignement, haies, haies bocagères, écrans de verdure devront être constituées d'essences locales.

13.4 Sur les parcelles situées dans l'emplacement réservé dédié à une continuité écologique, 70 % de la surface de l'ensemble identifié sera laissée en espace libre de pleine terre, et l'aménagement de cet espace libre prendra la forme d'un continuum végétalisé (boisements, haies champêtre, prairie pâturée ou fauchée), augmentant la qualité des strates existantes.

13.5 Afin de préserver le cône de vue préconisé dans l'AVAP sur le site du Four à Chaux, l'espace boisé classé localisé à l'intersection de la RD 81 et de la RD 982, sera constitué d'une haie arborée discontinue, permettant ainsi des trouées visuelles vers l'église du Mesnil et le centre-ville de Lillebonne.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A-14 Possibilité maximale d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS dans la zone A.

Article A-15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques

Non réglementé.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

Avertissement : il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 24 octobre 2014.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N-1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 En zone N, et en secteurs de zone Nl, Nj et Ns, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.

1.2 En secteur de zone Nd, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt sauf ceux visés à l'article 2.

1.2.1 Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

1.2.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents (R 443-7) ou saisonniers (R 443-8.1) ainsi que le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois (R 443-4).

Article N-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Dans l'ensemble de la zone, peuvent être autorisés :

Les travaux d'infrastructure, les affouillements et exhaussements de sol liés à la lutte contre les inondations et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils respectent le cadre environnant.

Les extensions des constructions existantes jusqu'à l'obtention d'un maximum de 200 m² de surface de plancher.

2.3 Dans le secteur de zone Nj, peuvent être autorisés les abris de jardins, les installations et les locaux communs qui sont liés à l'usage des jardins familiaux à l'exception de toute autre utilisation. Sur le site des jardins familiaux situés rue de la République, les fondations des abris de jardins et des autres installations autorisées sont strictement interdites.

2.4 En outre, dans le secteur Nl, peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être destinés aux sports et aux loisirs ou d'intérêts liés à cette vocation, ainsi que les extensions des constructions existantes à usage de restauration.

2.4 Dans le secteur de zone Nd, peuvent être autorisées :

Les agrandissements des activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article N-3 Accès et voirie

3.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci-dessous.

3.2 Dans les secteurs de zone Nd et Nl

Accès

3.2 1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.2.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

Voirie

3.2.4 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.5 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.6 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.4 puissent faire demi-tour.

Article N-4 Desserte par les réseaux

4.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci dessous.

4.2 Dans le secteur de zone Nd et Nl

4.2.1 Eau potable

Toute construction, installation, ou, lotissement, nécessitant une alimentation en eau, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2.2 Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées et pluviales, seules sont autorisées les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

4.2.3 Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).

Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

Si aucune disposition de gestion des eaux pluviales n'est prévue à l'extérieur de la parcelle, chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration des eaux pluviales sur sa propriété.

4.2.4 Autres réseaux

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article N-5 Caractéristiques des terrains

5.1 Sans objet.

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

6.1 Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les extensions des constructions existantes devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.2 Dans les secteurs de zone Nd et Nl

6.2.1 Le long des emprises publiques, l'implantation des constructions devra respecter un recul de 5 mètres minimum.

6.2.2 Les agrandissements des bâtiments existants, limités à une fois, les annexes jointives ou non de faible importance, pourront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.3 Dans le secteur de zone Nj, les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Article N-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans l'ensemble de la zone :

7.1.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les extensions des constructions existantes devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

7.2 Dans les secteurs de zone Nd et Nl,

7.2.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2.2 Les agrandissements des bâtiments, limités à une fois, les annexes jointives ou non de faible importance, qui seraient rendus impossibles par l'article 7.2.1, pourront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment.

7.3 Dans le secteur de zone Nj, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux rives.

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

8.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci-dessous.

8.2 Dans les secteurs de zone Nd et Nl
Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article N-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris tous débords, (balcons, porches, etc.).

L'emprise au sol ne doit pas excéder 20% de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article N-10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.
La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

10.1 Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale à l'égout des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 10 mètres de hauteur totale.

10.2 Dans le secteur de zone Nd et Nl

10.2.1 Les constructions ne devront excéder ni 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R+1+C)[3].

10.2.2 Les agrandissements des bâtiments existants, d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.3, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

10.3 Dans le secteur de zone Nj

Les constructions ne devront pas excéder 2 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Article N-11 Aspect extérieur

11.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci-dessous.

11.2 Dans les secteurs de zone Nd et Nl

Généralités :

11.2.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

11.2.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.2.1.

Façades :

11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...

11.7 Les façades brique des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.

[3] Il ne peut être crée qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

Toitures :

11.8 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 centimètres (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.

11.8.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

11.8.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

11.9 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants

sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

11.10 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle.
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.

11.11 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.12 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

11.13 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.14 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

11.15 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.16 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.
Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

11.17 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 mètres.

Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 mètre devront obligatoirement être doublées de haies végétales.

11.18 Les prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des hauteurs des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.

11.19 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

11.20 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 mètre de hauteur maximum.

11.21 Les piliers des portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits.

11.22 Les bâtiments d'habitation présenteront des volumes d'échelle compatibles avec les logements individuels avoisinants, notamment ils ne présenteront pas d'alignement de façade droite continue supérieur à 15 mètres. Seront recherchées :
- soit des volumétries de type « villa »,
- soit des recoupements verticaux des façades et des volumes exprimant l'échelle de l'habitat individuel.

11.23 Dans le secteur de zone Nj, les constructions d'abris sont autorisées à condition qu'il existe une identité architecturale homogène entre chaque abri et de recevoir une façade avec parement en bois.

11.24 Pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux rives.

Article N-12 Stationnement

12.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci-dessous.

12.2 Dans le secteur de zone Nd et Nl.

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

Pour les constructions à usage d'habitat : 2 places de stationnement par logement. Sauf impossibilité technique, une place sur deux sera réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert.

12.2.2 Pour les autres destinations des constructions ou installations, le nombre de places exigibles sera évalué en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.

Article N-13 Espaces libres et plantations

13.1 Dans l'ensemble de la zone : afin de préserver le cône de vue préconisé dans l'AVAP sur le site du Four à Chaux, l'espace boisé classé localisé à l'intersection de la RD 81 et de la RD 982, sera constitué d'une haie arborée discontinue, permettant ainsi des trouées visuelles vers l'église du Mesnil et le centre-ville de Lillebonne.

Il n'est pas fixé d'autres prescriptions particulières sauf dispositions ci-dessous.

13.2 Dans les secteurs de zone Nd et Nl

13.2.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

13.2.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 60% de la superficie de l'unité foncière.

13.2.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.

13.2.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.

13.2.5 Les clôtures entre propriétés et à l'alignement des voies seront obligatoirement végétales, doublées ou non d'un grillage.

13.2.6 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200 m² de superficie d'unité foncière.

13.2.7 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

13.2.8 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N-14 Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS en zone N.

Article N-15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N-16 Infrastructures et réseaux de communication numériques

Non réglementé.

II— PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

a) **les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés** délimités en application du L130-1 et du R123-11a du code de l'urbanisme ;
Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations.

b) **les espaces publics et/ou paysagers à protéger** en application du R123-11.h du code de l'urbanisme ;
Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application du R123-11.h et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

c) **le tracé des sentes piétonnes à conserver et le tracé des voies cyclables à créer** en application du L123-1-6 du code de l'urbanisme ;
Cette prescription interdit toute utilisation et occupation du sol incompatible avec le maintien ou la création d'itinéraires cyclables ou piétons.

d) **les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme.

Destination	Bénéficiaire
~~ER1 : création d'un lieu d'accueil pour les personnes âgées~~	~~commune~~
~~ER2 : création d'un parking~~	~~commune~~
ER 1 : continuité écologique	Communauté d'agglomération Caux Vallée de Seine

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme dispose, notamment dans son article L. 123.17 :
- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux article L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

e) **servitude de limitation de la construction en application du L 123-2.a du code de l'urbanisme.**
Cette servitude entraîne l'interdiction, dans le périmètre délimité sur le plan de délimitation en zones, et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, de constructions ou d'installations d'une superficie supérieure à 30m² de SURFACE DE PLANCHER.

f) **les immeubles à protéger pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir** ; délimités en application du R123-11h du code de l'urbanisme

g) **zones humides à protéger** délimitées en application de l'article R.123-11h
Cette prescription entraîne l'inconstructibilité des terrains concernés par l'indication de zone humide. Cependant, sont autorisées les réhabilitations des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. Sont également autorisés les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
En outre, dans toutes ces zones, les remblais et les excavations sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.

h) **zone humide à vocation de loisirs** délimitée en application de l'article R.123-11h
Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être destinées aux loisirs.
Toutefois, ces constructions ne devront pas excéder 3,50 mètres au faitage par rapport au niveau des hautes eaux de la zone humide. Elles seront d'une surface au sol maximale de 20 m².
En outre, dans toutes cette zone, les remblais et les excavations sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.

i) **les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements** délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;
Cette prescription entraîne l'inconstructibilité des terrains concernés par l'indication d'axe de ruissellement. Cependant, sont autorisées les réhabilitations des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
Sont également autorisés les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
En outre, dans toutes ces zones, les remblais et les excavations sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.

j) **secteur de risque naturel lié à la crue de référence de la Seine** (1958) en application du R123-11b
Dans l'ensemble de la zone, cette prescription entraîne l'inconstructibilité des terrains concernés par l'indication de zone inondable. Cependant, les constructions et infrastructures directement liées à la préservation et la poursuite du développement économique sont autorisées à condition qu'elles soient effectuées à un niveau supérieur à 5 mètres NGF. Seront également autorisées les extensions des constructions existantes.
Les remblais devront permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement dans les milieux récepteurs (réseaux, fossés, cours d'eau).

k) **zones d'expansion des crues à préserver** délimitées en application du R123-11b

Cette prescription entraîne la restriction des droits à construire des terrains concernés par l'indication de champ d'expansion des crues. Cependant, sont autorisées les constructions nouvelles légères et les réhabilitations des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces **travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. Sont également autorisés les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. En outre, dans toutes ces zones, les remblais et les excavations sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques ou qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement hydraulique de la zone.**

l) **zone urbaine A ayant subi des inondations, exposée à un risque d'inondation délimitée en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;**

1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toutes les constructions sont interdites sauf celles visées en 2.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure ou liés à la lutte contre les inondations.

2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

– Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif répondant aux besoins des habitants de la zone.
– les extensions des activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux répondant aux besoins de l'activité.
– les extensions des constructions à usage d'habitations existantes, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou de confort de leurs occupants sans augmentation du nombre de logements.
– la réhabilitation des habitations existantes,
– la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne résulte pas d'une inondation.

m) **zone urbaine B ayant subi des inondations, exposée à un risque d'inondation délimitée en application du R.123-11b du code de l'urbanisme :**

1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions à usage agricole ou forestier, d'industrie, et d'entrepôt.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure ou liés à la lutte contre les inondations.

2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :
Les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat et de bureaux ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que le premier niveau habitable soit hors d'eau et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

n) **les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines, délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;**

Dans les espaces concernés par une zone de risque liée à la présomption de cavité souterraine, seules sont autorisées :

- dans les zones **U, AU, N** :
- la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.
- dans la zone **A** :
- la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées et leurs annexes jointives ou non, pour la mise en conformité des installations agricoles et pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

o) **les secteurs de protection contre les nuisances, résultant de l'existence d'une pollution industrielle forte,** délimités en application de l'article R123-11b.

Cette prescription interdit toute nouvelle occupation et utilisation des sols sauf celles à usage industriel pour l'ensemble des sites figurant au plan de délimitation en zones.

p) **les secteurs de protection contre les nuisances, résultant de l'existence d'une pollution industrielle résiduelle,** délimités en application de l'article R123-11b.

Cette prescription interdit toute nouvelle occupation et utilisation des sols sauf celles à usage industriel ou artisanale pour les sites figurant au plan de délimitation en zones. En cas de modification de l'usage des sols, une nouvelle évaluation des risques devra être diligentée.

q) **les secteurs de risques technologiques,** délimités en application de l'article R123-11b

Nota : les prescriptions suivantes pour les zones rapprochées et éloignées Z1 et Z2 se substituent aux occupations des sols autorisées ou interdites des différents règlements des zones concernées.

La zone rapprochée Z1,

1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toutes les constructions sauf celles visées en 2
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, à l'exception des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

A condition :

- Que les éventuelles courbes enveloppes des zones Z1 et Z2 générées par les activités admises restent dans le périmètre de la zone UI

- Que l'augmentation du personnel soumis au risque soit nulle ou très limitée

Peuvent être autorisés :

- Les extensions des activités existantes à usage industriel ou artisanal permettant d'améliorer les conditions de fonctionnement de l'entreprise
- L'implantation d'activités ou d'industries y compris les entrepôts, connexes à l'activité engendrant le risque, ou mettant en œuvre des produits ou des procédés de nature voisine.
- les constructions à usage de bureaux et de services dont la présence est indispensable au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité
- Les locaux pour les personnes dont la présence continuelle est strictement nécessaire à proximité des industries ou des installations existantes
- Les extensions des ERP existants, à condition qu'elles aient pour objectif l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'établissement, sans générer un accroissement des personnes le fréquentant.

La zone éloignée Z2 :

1 Occupations et utilisations du sol interdites :

– Toutes les constructions sauf celles visées en 2

– Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.

– Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, à l'exception des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

A condition :

– *Que les éventuelles courbes enveloppes des zones Z1 et Z2 générées par les activités admises restent dans le périmètre de la zone UI*

– *Que l'augmentation du personnel soumis au risque soit limitée*

Peuvent être autorisés :

– Les nouvelles constructions à usage industriel, artisanal y compris les entrepôts et les extensions des activités existantes.

– les constructions à usage de bureaux et de services dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité

– la construction ou à l'installation de locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers, strictement nécessaires auprès des industries ou installations existantes (gardiennage).

– Les extensions des habitations, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou de confort de leurs occupants et l'accroissement de la famille.

– Les extensions des ERP existants, à condition qu'elles aient pour objectif l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'établissement, sans générer un accroissement des personnes le fréquentant.

Nota : les prescriptions suivantes pour la zone très éloignée Z3 complètent les dispositions relatives aux occupations des sols soumises à condition spéciale des différents règlements de zones concernées.

La zone très éloignée Z3

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

La création ou l'extension d'Etablissements Recevant du Publics facilement évacuables.

ATTENTION : la commune de Lillebonne est désormais concernée par le PPRT. Il convient de se référer à ce document, en annexe du PLU, quant aux zonages Z1, Z2, Z3, ils sont désormais obsolètes et remplacés par des périmètres Zpel, Zei et Zels.