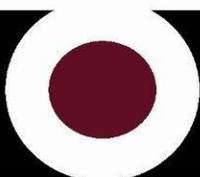




Commune de Fontaine-la-Mallet

Révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit



Novembre 2018



REVISION

Prescrite le 11 décembre 2014

Enquête publique du 30/03/18 au 30/04/18 (inclus)

Approuvée le 13 novembre 2018

CACHET DE LA MAIRIE :



Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1 ^{er} : champ d'application territorial du document	6
Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols :	6
Article 3 : division du territoire en zones	7
Article 4 : adaptations mineures	8
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
Le secteur Urbain Central (Uc)	10
Le secteur Urbain Aggloméré (Ua)	19
Le secteur Urbain Périphérique (Up)	28
Le secteur Urbain de Hameau (Uh)	37
Le secteur Urbain Résidentiel (Ur)	46
Le secteur Urbain d'Equipements (Ue)	54
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	60
Le secteur A Urbaniser Aggloméré (AUa)	61
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	70
La zone Agricole stricte (A)	71
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	80
La zone Naturel stricte (N)	81
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS REPERTORIES AUX TITRES DES ARTICLES L.151-19, L.151-23, L.113-1 et L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME	89
Edifices d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	90
Alignements boisés, talus, fascines, haies et fossés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	91
Mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	91
Rivière identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	91
Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	91
Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme	92
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CASES COMMERCIALES REPERTORIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME	93

**TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENTS DOUX
REPERTORIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME..... 95**

Infrastructures de cheminements doux identifiées au titre de l'article L.151-38 du Code de
l'Urbanisme96

TITRE VIII – EMBLEMES RESERVES..... 97

TITRE IX – LEXIQUE 99

TITRE X – LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES103

Liste des essences locales de Seine-Maritime recommandée pour une haie par le CAUE de
Seine-Maritime :.....104

*Ce document d'urbanisme a été élaboré selon les dispositions réglementaires du Code de
l'Urbanisme applicables au 31 décembre 2015.*

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} : champ d'application territorial du document

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

Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols :

1 – Les règles générales d'urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux dispositions antérieures du Plan d'Occupation des Sols et aux « règles générales de l'Urbanisme », à savoir le Règlement National d'Urbanisme, faisant l'objet des articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les articles suivants sont et demeurent notamment applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

- ✓ **L'article R*111-2** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;
- ✓ **L'article R*111-3** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit » ;
- ✓ **L'article R*111-4** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » ;
- ✓ **L'article R*111-5** : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic » ;
- ✓ **L'article R*111-6** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :
 - La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
 - La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R*111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre » ;

- ✓ **L'article R*111-14** : En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :
 - A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

- A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code Minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code. »
- ✓ **L'article R*111-15** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

2 – Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Il existe quatre types de servitudes d'utilité publique :

- ✓ les servitudes relatives à la protection du patrimoine ;
- ✓ les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- ✓ les servitudes relatives à la Défense nationale ;
- ✓ les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune de Fontaine-la-Mallet et le plan de localisation sont annexés au Plan Local d'Urbanisme dans le volume correspondant.

3 – Les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme

Outre les dispositions précédentes, le territoire de la commune de Fontaine-la-Mallet est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme :

- ✓ Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- ✓ Les zones délimitées en application des articles L.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme soumises à permis de démolir ;
- ✓ Les Servitudes d'Utilité Publique ;
- ✓ Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

Article 3 : division du territoire en zones

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- ✓ Les zones urbaines (indiquées U) concernent les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (article R.123-5 du Code de l'Urbanisme) ;

- ✓ Les zones à urbaniser (indiquées AU), concernent les « secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. » (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- ✓ Les zones agricoles (indiquées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (article R.123-7) ;
- ✓ Les zones naturelles et forestières (indiquées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. » (article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Article 4 : adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Ces adaptations mineures :

- ✓ ne peuvent pas concerner les articles 1 et 2 des différentes zones du présent règlement ;
- ✓ ne peuvent pas être cumulées ;
- ✓ doivent déroger à la règle de manière très limitée ;
- ✓ doivent être motivées dans la décision délivrée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le secteur Urbain Central (Uc)

Caractère de la zone :

Le secteur Urbain Central, noté Uc, correspond aux espaces bâtis et relativement denses du bourg de Fontaine-la-Mallet. L'habitat, les équipements publics et l'activité commerciale constituent les vocations majeures de ce secteur. Le secteur comprend également des édifices d'intérêt patrimonial, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) :

Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin Versant de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Article Uc.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes et des camping-cars.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.6. Les dépôts et décharges de toute nature.

Article Uc.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les équipements publics.
- 2.3. Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.
- 2.4. Les constructions à vocation de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, de commerces, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.).
- 2.5. Le changement de destination des bâtiments existants si la vocation est autorisée dans le secteur.
- 2.6. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre dans un délai de 10 ans, sauf en cas de mise en danger des personnes et des biens (cavité souterraine, ruissellement, etc.).
- 2.7. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :
 - ✓ qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
 - ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
 - ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
 - ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations préconisé par la collectivité en charge du risque ruissellement.

2.8. Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc.).

2.9. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, seuls sont autorisés :

- ✓ à l'exclusion des établissements recevant du public, les extensions mesurées des constructions existantes, les annexes de faible emprise et l'aménagement des combles, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- ✓ la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre, à condition que le sinistre ne soit pas lié à l'effondrement du sol ;
- ✓ les voiries et les équipements liés ;
- ✓ les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

Article Uc.3. Accès et voirie

Les accès :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à 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. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

3.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, tout nouvel accès doit être jointif à un accès existant lorsque ce dernier est situé en limite séparative. En cas de création de plusieurs terrains, simultanément et contigus, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

La voirie :

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

3.6. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3.7. Les voies en impasse doivent être évitées dans les nouvelles opérations d'aménagement. Si aucune autre possibilité technique ne peut être préférée, elles doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

3.8. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article Uc.4. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

4.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être

raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement eaux usées :

4.2. Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement eaux pluviales :

4.3. Pour les projets sur des surfaces inférieures à 3000 m² :

- ✓ la gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg, etc.) sera autorisé ;
- ✓ le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées, soit un stockage de 1 m³ pour 20 m² de surface imperméabilisée ;
- ✓ le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.4. Pour les projets sur des surfaces supérieures à 3000 m² :

- ✓ la gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet ;
- ✓ le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable ;
- ✓ le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire ;
- ✓ pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire sera réalisé ;
- ✓ si la perméabilité du sol n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2l/s/ha aménagé ;
- ✓ dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable ;
- ✓ chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme, devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.5. Pour les projets sans distinction de surface :

- ✓ la gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée ;
- ✓ chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme, devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable ;
- ✓ les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale ;
- ✓ le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité ;
- ✓ le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Electricité et télécommunication :

4.6. Pour toute construction ou installation, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communications téléphoniques et autres réseaux sont enterrés.

4.7. Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune doit obligatoirement être recherchée.

4.8. Les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux façades et, si possible, dissimulés.

Collecte des déchets :

4.9. Pour tout projet de construction, le pétitionnaire doit prendre contact avec les services de la CODAH, notamment pour garantir l'accès des véhicules de collecte des déchets.

4.10. Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, une gestion collective des déchets doit être privilégiée.

Article Uc.5. Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Uc.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limites d'emprise publique ;
- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites d'emprise publique.

6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux annexes de type abri de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut ;
- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

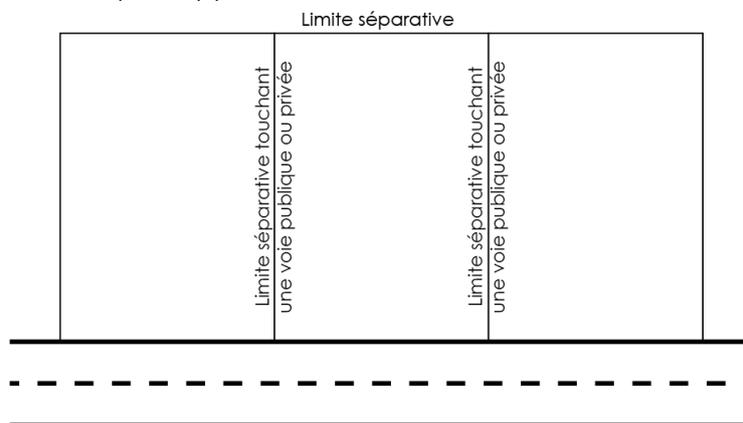
Article Uc.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. En limites séparatives touchant une voie publique ou privée, toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limites séparatives ;
- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites.

7.2. En limites séparatives ne touchant pas une voie publique ou privée, toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites.



7.3. Les articles 7.1. et 7.2. ne s'appliquent pas :

- ✓ aux annexes de type abri de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres

- de hauteur au point le plus haut ;
- ✓ en cas de construction déjà édifiée en limite séparative sur le terrain voisin : les nouvelles constructions peuvent jouxter la limite séparative dans le profil de la construction existante ;
- ✓ en cas de constructions jumelées : les nouvelles constructions pourront jouxter la limite séparative dans le profil de la construction limitrophe ;
- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

7.4. En cas de division parcellaire, les nouvelles limites séparatives devront respecter les reculs imposés dans les articles 7.1., 7.2. et 7.3. par rapport aux constructions existantes.

Article Uc.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Uc.9. Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation (annexes et extensions comprises) est limitée à 50% de l'unité foncière.

9.2. L'article 9.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

9.3. En cas de division parcellaire, les lots bâtis doivent respecter l'emprise au sol imposée dans les articles 9.1. et 9.2.

Article Uc.10. Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + étage + combles).

10.3. La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées. Une dérogation peut être accordée dans le but de réaliser un étage supplémentaire, à condition de ne pas dépasser 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.4. La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut.

10.5. La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article Uc.11. Aspect extérieur

Généralités :

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

11.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

11.3. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les matériaux d'aspect médiocre en parement extérieur des constructions sont interdits.

11.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.5. Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature, etc.), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.6. Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Les toitures :

11.7. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

11.8. L'article 11.7. ne s'applique pas aux installations de captage solaire, qui doivent s'intégrer dans les pentes de toiture et respecter une intégration soignée.

11.9. Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. L'ardoise, la tuile plate de tonalité foncée et flammée ou vieillie, le chaume et les matériaux similaires en termes d'aspect et de teinte sont autorisés.

11.10. L'article 11.9. ne s'applique pas aux vérandas et aux piscines couvertes, qui doivent s'intégrer harmonieusement avec la construction principale.

11.11. Les toitures des extensions et des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

11.12. Les toitures des constructions principales et leurs annexes doivent avoir deux pentes ou plus, égales ou supérieures à 30° et peuvent posséder un débord de toiture d'au moins 30 centimètres, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

11.13. Les toitures à une pente sont autorisées pour les extensions et les annexes jointives d'une construction principale.

11.14. Les toitures terrasse sont interdites, à l'exception des toitures végétalisées et des toitures terrasse accessibles.

11.15. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut, les vérandas, les piscines couvertes et les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

11.16. Les fenêtres de toit devront être encastrées dans le matériau de couverture.

Les façades :

11.17. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

11.18. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton, etc.) sans enduit extérieur sont interdits.

11.19. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction. Les matériaux nobles ou de parements rappelant

l'aspect des matériaux nobles du Pays de Caux (bois, ardoise, brique, pierre, etc.) et les tons blancs ou légèrement teintés (beige, ocre, gris, etc.) sont autorisés.

11.20. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, etc.) par des couleurs vives et/ou sombres pour souligner le parti architectural.

11.21. Les articles 11.19. et 11.20. ne s'appliquent pas aux façades commerciales, qui doivent être en harmonie avec le site environnant.

11.22. Les teintes de façade et de menuiserie des extensions et des annexes doivent être en harmonie avec les teintes de façade et de menuiserie de la construction principale de l'unité foncière.

11.23. Les façades en briques ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages, etc.), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les clôtures :

11.24. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings, etc.) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents.

11.25. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement. Les clôtures pleines et à soubassement sont uniquement autorisées en dehors des zones du PPRI du bassin versant de la Lézarde.

11.26. En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales et doublées d'un système à claire-voie. Le système à claire-voie doit être réalisé sur un muret d'une hauteur maximale de 60 centimètres. La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas excéder 1,50 mètre. La hauteur des piliers de portail pourra être supérieure à 1,50 mètre.

11.27. En limite séparative, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un système à claire-voie ou plein. Le système à claire-voie pourra être réalisé sur un muret d'une hauteur maximale de 60 centimètres. La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres.

11.28. Les articles 11.26. et 11.27. ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques, etc.).

11.29. Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

Article Uc.12. Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré sur le terrain utilisé, en dehors de la voie publique.

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

12.3. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

12.4. Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière commode et sécurisée, afin que leur usage soit encouragé.

12.5. Pour les constructions à vocation d'habitation, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- ✓ 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ en cas de division d'un logement, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées ;
- ✓ en cas d'augmentation de la surface de plancher d'un logement de moins 50 m², la place de stationnement supplémentaire doit être créée.

12.6. Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- ✓ 1 place par chambre ;
- ✓ 1 place par tranche de 10m² de surface de plancher de restaurant.

Article Uc.13. Espaces libres et plantations

13.1. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

13.2. Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,50 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

13.3. Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale et paysagère des aires de stationnement (intégration paysagère, gestions des eaux pluviales, qualité de revêtement, etc.).

13.4. Dans le cas d'une opération portant sur plus de 20 logements, le projet doit comprendre au moins 10 m² d'air de jeux par logement.

Article Uc.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

Article Uc.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Toute nouvelle construction principale individuelle doit s'accompagner, en complément du système de gestion des eaux pluviales, d'une ou de citerne(s), enterrée ou non, de récupération de l'eau de pluie d'au moins 3 m³.

15.2. Les constructions peuvent prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles peuvent :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, etc. ;
- ✓ grâce à l'orientation des bâtiments, favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

16.1. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Le secteur Urbain Aggloméré (Ua)

Caractère de la zone :

Le secteur Urbain Aggloméré, noté Ua, correspond aux espaces bâtis de moyenne densité du bourg. L'habitat constitue la vocation principale de ce secteur, qui mêle formes urbaines en lotissements et tissu urbain plus ancien.

Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) :

Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin Versant de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Article Ua.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes et des camping-cars.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.6. Les dépôts et décharges de toute nature.

Article Ua.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les équipements publics.
- 2.3. Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.
- 2.4. Les constructions à vocation de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, de commerces, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.).
- 2.5. Le changement de destination des bâtiments existants si la vocation est autorisée dans le secteur.
- 2.6. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre dans un délai de 10 ans, sauf en cas de mise en danger des personnes et des biens (cavité souterraine, ruissellement, etc.).
- 2.7. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :
 - ✓ qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
 - ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
 - ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
 - ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations préconisé par la collectivité en charge du risque ruissellement.

2.8. Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc.).

2.9. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, seuls sont autorisés :

- ✓ à l'exclusion des établissements recevant du public, les extensions mesurées des constructions existantes, les annexes de faible emprise et l'aménagement des combles, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- ✓ la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre, à condition que le sinistre ne soit pas lié à l'effondrement du sol ;
- ✓ les voiries et les équipements liés ;
- ✓ les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

Article Ua.3. Accès et voirie

Les accès :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à 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. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

3.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, tout nouvel accès doit être jointif à un accès existant lorsque ce dernier est situé en limite séparative. En cas de création de plusieurs terrains, simultanément et contigus, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

La voirie :

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

3.6. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3.7. Les voies en impasse doivent être évitées dans les nouvelles opérations d'aménagement. Si aucune autre possibilité technique ne peut être préférée, elles doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

3.8. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article Ua.4. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

4.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être

raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement eaux usées :

4.2. Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement eaux pluviales :

4.3. Pour les projets sur des surfaces inférieures à 3000 m² :

- ✓ la gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg, etc.) sera autorisé ;
- ✓ le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées, soit un stockage de 1 m³ pour 20 m² de surface imperméabilisée ;
- ✓ le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.4. Pour les projets sur des surfaces supérieures à 3000 m² :

- ✓ la gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet ;
- ✓ le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable ;
- ✓ le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire ;
- ✓ pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire sera réalisé ;
- ✓ si la perméabilité du sol n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2l/s/ha aménagé ;
- ✓ dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable ;
- ✓ chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme, devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.5. Pour les projets sans distinction de surface :

- ✓ la gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée ;
- ✓ chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme, devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable ;
- ✓ les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale ;
- ✓ le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité ;
- ✓ le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Electricité et télécommunication :

4.6. Pour toute construction ou installation, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communications téléphoniques et autres réseaux sont enterrés.

4.7. Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune doit obligatoirement être recherchée.

4.8. Les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux façades et, si possible, dissimulés.

Collecte des déchets :

4.9. Pour tout projet de construction, le pétitionnaire doit prendre contact avec les services de la CODAH, notamment pour garantir l'accès des véhicules de collecte des déchets.

4.10. Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, une gestion collective des déchets doit être privilégiée.

Article Ua.5. Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ua.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise publique.

6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux annexes de type abri de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut ;
- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

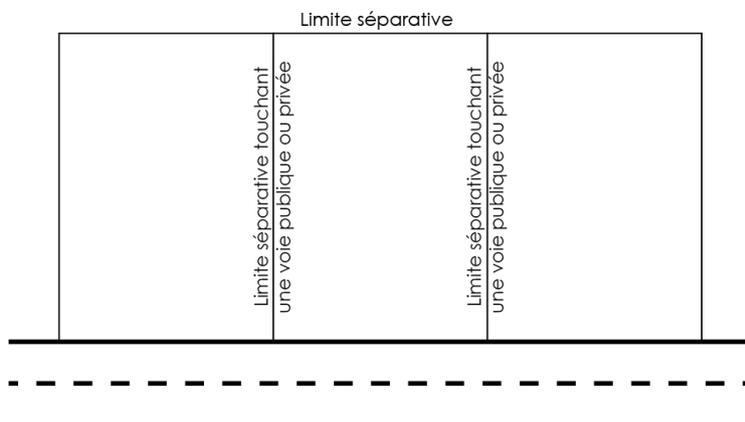
Article Ua.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. En limites séparatives touchant une voie publique ou privée, toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limites séparatives ;
- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites.

7.2. En limites séparatives ne touchant pas une voie publique ou privée, toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites.



7.3. Les articles 7.1. et 7.2. ne s'appliquent pas :

- ✓ aux annexes de type abri de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres

- de hauteur au point le plus haut ;
- ✓ en cas de construction déjà édifiée en limite séparative sur le terrain voisin : les nouvelles constructions peuvent jouxter la limite séparative dans le profil de la construction existante ;
- ✓ en cas de constructions jumelées : les nouvelles constructions pourront jouxter la limite séparative dans le profil de la construction limitrophe ;
- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

7.4. En cas de division parcellaire, les nouvelles limites séparatives devront respecter les reculs imposés dans les articles 7.1., 7.2. et 7.3. par rapport aux constructions existantes.

Article Ua.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Ua.9. Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée à 35% de l'unité foncière.

9.2. L'article 9.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

9.3. En cas de division parcellaire, les lots bâtis doivent respecter l'emprise au sol imposée dans les articles 9.1. et 9.2.

Article Ua.10. Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + étage + combles).

10.3. La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées. Une dérogation peut être accordée dans le but de réaliser un étage supplémentaire, à condition de ne pas dépasser 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.4. La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut.

10.5. La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article Ua.11. Aspect extérieur

Généralités :

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

11.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

11.3. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les matériaux d'aspect médiocre en parement extérieur des constructions sont interdits.

11.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.5. Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature, etc.), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.6. Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Les toitures :

11.7. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

11.8. L'article 11.7. ne s'applique pas aux installations de captage solaire, qui doivent s'intégrer dans les pentes de toiture et respecter une intégration soignée.

11.9. Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. L'ardoise, la tuile plate de tonalité foncée et flammée ou vieillie, le chaume et les matériaux similaires en termes d'aspect et de teinte sont autorisés.

11.10. L'article 11.9. ne s'applique pas aux vérandas et aux piscines couvertes, qui doivent s'intégrer harmonieusement avec la construction principale.

11.11. Les toitures des extensions et des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

11.12. Les toitures des constructions principales et leurs annexes doivent avoir deux pentes ou plus, égales ou supérieures à 30° et peuvent posséder un débord de toiture d'au moins 30 centimètres, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

11.13. Les toitures à une pente sont autorisées pour les extensions et les annexes jointives d'une construction principale.

11.14. Les toitures terrasse sont interdites, à l'exception des toitures végétalisées et des toitures terrasse accessibles.

11.15. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut, les vérandas, les piscines couvertes et les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

11.16. Les fenêtres de toit devront être encastrées dans le matériau de couverture.

Les façades :

11.17. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

11.18. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton, etc.) sans enduit extérieur sont interdits.

11.19. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction. Les matériaux nobles ou de parements rappelant

l'aspect des matériaux nobles du Pays de Caux (bois, ardoise, brique, pierre, etc.) et les tons blancs ou légèrement teintés (beige, ocre, gris, etc.) sont autorisés.

11.20. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, etc.) par des couleurs vives et/ou sombres pour souligner le parti architectural.

11.21. Les articles 11.19. et 11.20. ne s'appliquent pas aux façades commerciales, qui doivent être en harmonie avec le site environnant.

11.22. Les teintes de façade et de menuiserie des extensions et des annexes doivent être en harmonie avec les teintes de façade et de menuiserie de la construction principale de l'unité foncière.

11.23. Les façades en briques ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages, etc.), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les clôtures :

11.24. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings, etc.) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents.

11.25. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement. Les clôtures pleines et à soubassement sont uniquement autorisées en dehors des zones du PPRI du bassin versant de la Lézarde.

11.26. En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales et doublées d'un système à claire-voie. Le système à claire-voie doit être réalisé sur un muret d'une hauteur maximale de 60 centimètres. La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas excéder 1,50 mètre. La hauteur des piliers de portail pourra être supérieure à 1,50 mètre.

11.27. En limite séparative, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un système à claire-voie ou plein. Le système à claire-voie pourra être réalisé sur un muret d'une hauteur maximale de 60 centimètres. La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres.

11.28. Les articles 11.26. et 11.27. ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques, etc.).

11.29. Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

Article Ua.12. Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré sur le terrain utilisé, en dehors de la voie publique.

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

12.3. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

12.4. Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière commode et sécurisée, afin que leur usage soit encouragé.

12.5. Pour les constructions à vocation d'habitation, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- ✓ 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ en cas de division d'un logement, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées ;
- ✓ en cas d'augmentation de la surface de plancher d'un logement de moins 50 m², la place de stationnement supplémentaire doit être créée.

12.6. Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- ✓ 1 place par chambre ;
- ✓ 1 place par tranche de 10m² de surface de plancher de restaurant.

Article Ua.13. Espaces libres et plantations

13.1. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

13.2. Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,50 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

13.3. Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale et paysagère des aires de stationnement (intégration paysagère, gestions des eaux pluviales, qualité de revêtement, etc.).

13.4. Dans le cas d'une opération portant sur plus de 20 logements, le projet doit comprendre au moins 10 m² d'air de jeux par logement.

Article Ua.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

Article Ua.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Toute nouvelle construction principale individuelle doit s'accompagner, en complément du système de gestion des eaux pluviales, d'une ou de citerne(s), enterrée ou non, de récupération de l'eau de pluie d'au moins 3 m³.

15.2. Les constructions peuvent prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles peuvent :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, etc. ;
- ✓ grâce à l'orientation des bâtiments, favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

16.1. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Le secteur Urbain Périphérique (Up)

Caractère de la zone :

Le secteur Urbain Périphérique, noté Up, correspond aux espaces bâtis de faible densité du hameau de Fréville, en continuité du centre-bourg de Fontaine-la-Mallet.

Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) :

Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin Versant de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Article Up.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes et des camping-cars.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.6. Les dépôts et décharges de toute nature.

Article Up.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les équipements publics.
- 2.3. Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.
- 2.4. Les constructions à vocation de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, de commerces, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.).
- 2.5. Le changement de destination des bâtiments existants si la vocation est autorisée dans le secteur.
- 2.6. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre dans un délai de 10 ans, sauf en cas de mise en danger des personnes et des biens (cavité souterraine, ruissellement, etc.).
- 2.7. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :
 - ✓ qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
 - ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
 - ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
 - ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations préconisé par la collectivité en charge du risque ruissellement.

2.8. Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc.).

2.9. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, seuls sont autorisés :

- ✓ à l'exclusion des établissements recevant du public, les extensions mesurées des constructions existantes, les annexes de faible emprise et l'aménagement des combles, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- ✓ la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre, à condition que le sinistre ne soit pas lié à l'effondrement du sol ;
- ✓ les voiries et les équipements liés ;
- ✓ les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

Article Up.3. Accès et voirie

Les accès :

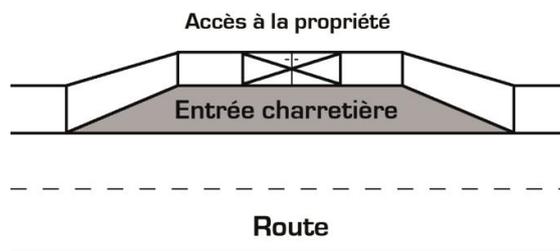
3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à 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. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

3.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, tout nouvel accès doit être jointif à un accès existant lorsque ce dernier est situé en limite séparative. En cas de création de plusieurs terrains, simultanément et contigus, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

3.5. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.



La voirie :

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

3.7. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3.8. Les voies en impasse doivent être évitées dans les nouvelles opérations d'aménagement.

Si aucune autre possibilité technique ne peut être préférée, elles doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

3.9. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article Up.4. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

4.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement eaux usées :

4.2. Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement eaux pluviales :

4.3. Pour les projets sur des surfaces inférieures à 3000 m² :

- ✓ la gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg, etc.) sera autorisé ;
- ✓ le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées, soit un stockage de 1 m³ pour 20 m² de surface imperméabilisée ;
- ✓ le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.4. Pour les projets sur des surfaces supérieures à 3000 m² :

- ✓ la gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet ;
- ✓ le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable ;
- ✓ le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire ;
- ✓ pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire sera réalisé ;
- ✓ si la perméabilité du sol n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2l/s/ha aménagé ;
- ✓ dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable ;
- ✓ chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme, devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.5. Pour les projets sans distinction de surface :

- ✓ la gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée ;
- ✓ chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme, devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable ;

- ✓ les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale ;
- ✓ le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité ;
- ✓ le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Electricité et télécommunication :

4.6. Pour toute construction ou installation, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communications téléphoniques et autres réseaux sont enterrés.

4.7. Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune doit obligatoirement être recherchée.

4.8. Les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux façades et, si possible, dissimulés.

Collecte des déchets :

4.9. Pour tout projet de construction, le pétitionnaire doit prendre contact avec les services de la CODAH, notamment pour garantir l'accès des véhicules de collecte des déchets.

4.10. Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, une gestion collective des déchets doit être privilégiée.

Article Up.5. Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Up.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Le long de la RD.52, toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise publique.

6.2. Le long des autres voies, toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise publique.

6.3. Les articles 6.1. et 6.2. ne s'appliquent pas :

- ✓ aux annexes de type abri de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut ;
- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

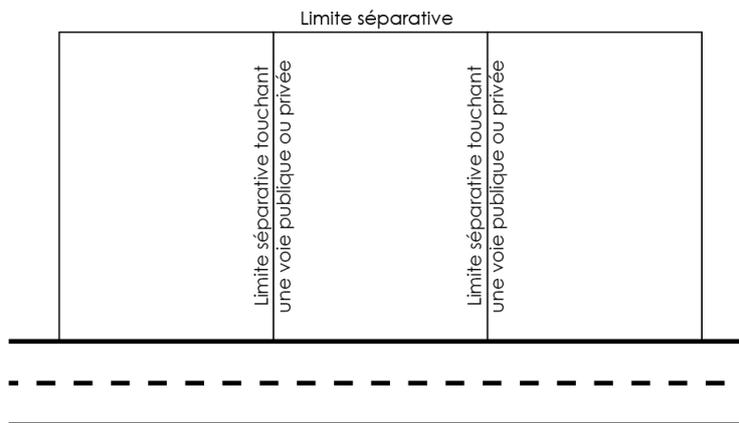
Article Up.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. En limites séparatives touchant une voie publique ou privée, toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limites séparatives ;
- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites.

7.2. En limites séparatives ne touchant pas une voie publique ou privée, toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites.



7.3. Les articles 7.1. et 7.2. ne s'appliquent pas :

- ✓ aux annexes de type abri de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut ;
- ✓ en cas de construction déjà édifiée en limite séparative sur le terrain voisin : les nouvelles constructions peuvent jouxter la limite séparative dans le profil de la construction existante ;
- ✓ en cas de constructions jumelées : les nouvelles constructions pourront jouxter la limite séparative dans le profil de la construction limitrophe ;
- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

7.4. En cas de division parcellaire, les nouvelles limites séparatives devront respecter les reculs imposés dans les articles 7.1., 7.2. et 7.3. par rapport aux constructions existantes.

Article Up.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Up.9. Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée 20% de l'unité foncière.

9.2. L'article 9.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

9.3. En cas de division parcellaire, les lots bâtis doivent respecter l'emprise au sol imposée dans les articles 9.1. et 9.2.

Article Up.10. Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + étage+ combles).

10.3. La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées. Une dérogation peut être accordée dans le but de réaliser un étage supplémentaire, à condition de ne pas dépasser 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.4. La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut.

10.5. La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article Up.11. Aspect extérieur

Généralités :

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

11.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

11.3. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les matériaux d'aspect médiocre en parement extérieur des constructions sont interdits.

11.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.5. Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature, etc.), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.6. Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Les toitures :

11.7. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

11.8. L'article 11.7. ne s'applique pas aux installations de captage solaire, qui doivent s'intégrer dans les pentes de toiture et respecter une intégration soignée.

11.9. Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. L'ardoise, la tuile plate de tonalité foncée et flammée ou vieillie, le chaume et les matériaux similaires en termes d'aspect et de teinte sont autorisés.

11.10. L'article 11.9. ne s'applique pas aux vérandas et aux piscines couvertes, qui doivent s'intégrer harmonieusement avec la construction principale.

11.11. Les toitures des extensions et des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

11.12. Les toitures des constructions principales et leurs annexes doivent avoir deux pentes ou plus, égales ou supérieures à 30° et peuvent posséder un débord de toiture d'au moins 30 centimètres, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

11.13. Les toitures à une pente sont autorisées pour les extensions et les annexes jointives d'une construction principale.

11.14. Les toitures terrasse sont interdites, à l'exception des toitures végétalisées et des toitures terrasse accessibles.

11.15. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut, les vérandas, les piscines couvertes et les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

11.16. Les fenêtres de toit devront être encastrées dans le matériau de couverture.

Les façades :

11.17. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

11.18. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton, etc.) sans enduit extérieur sont interdits.

11.19. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction. Les matériaux nobles ou de parements rappelant l'aspect des matériaux nobles du Pays de Caux (bois, ardoise, brique, pierre, etc.) et les tons blancs ou légèrement teintés (beige, ocre, gris, etc.) sont autorisés.

11.20. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, etc.) par des couleurs vives et/ou sombres pour souligner le parti architectural.

11.21. Les articles 11.19. et 11.20. ne s'appliquent pas aux façades commerciales, qui doivent être en harmonie avec le site environnant.

11.22. Les teintes de façade et de menuiserie des extensions et des annexes doivent être en harmonie avec les teintes de façade et de menuiserie de la construction principale de l'unité foncière.

11.23. Les façades en briques ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages, etc.), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les clôtures :

11.24. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings, etc.) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents.

11.25. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement. Les clôtures pleines et à soubassement sont uniquement autorisées en dehors des zones du PPRI du bassin versant de la Lézarde.

11.26. En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales et doublées d'un système à claire-voie. Le système à claire-voie doit être réalisé sur un muret d'une hauteur maximale de 60 centimètres. La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas excéder 1,50 mètre. La hauteur des piliers de portail pourra être supérieure à 1,50 mètre.

11.27. En limite séparative, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un système à claire-voie ou plein. Le système à claire-voie pourra être réalisé sur un muret d'une hauteur maximale de 60 centimètres. La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres.

11.28. Les articles 11.26. et 11.27. ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques, etc.).

11.29. Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

Article Up.12. Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré sur le terrain utilisé, en dehors de la voie publique.

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

12.3. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

12.4. Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière commode et sécurisée, afin que leur usage soit encouragé.

12.5. Pour les constructions à vocation d'habitation, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- ✓ 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ en cas de division d'un logement, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées ;
- ✓ en cas d'augmentation de la surface de plancher d'un logement de moins 50 m², la place de stationnement supplémentaire doit être créée.

12.6. Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- ✓ 1 place par chambre ;
- ✓ 1 place par tranche de 10m² de surface de plancher de restaurant.

Article Up.13. Espaces libres et plantations

13.1. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

13.2. Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,50 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

13.3. Pour les unités foncières recevant des habitations, une surface minimale de 40% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

13.4. Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale et paysagère des aires de stationnement (intégration paysagère, gestions des eaux pluviales, qualité de revêtement, etc.).

13.5. Dans le cas d'une opération portant sur plus de 20 logements, le projet doit comprendre au moins 10 m² d'air de jeux par logement.

Article Up.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

Article Up.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Toute nouvelle construction principale individuelle doit s'accompagner, en complément du système de gestion des eaux pluviales, d'une ou de citerne(s), enterrée ou non, de récupération de l'eau de pluie d'au moins 3 m³.

15.2. Les constructions peuvent prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles peuvent :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, etc. ;
- ✓ grâce à l'orientation des bâtiments, favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

16.1. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Le secteur Urbain de Hameau (Uh)

Caractère de la zone :

Le secteur Urbain de Hameau, noté Uh, correspond aux espaces bâtis structurés à vocation essentiellement résidentielle et disjointes du centre-bourg. Il s'agit des hameaux :

- ✓ Emfrayette, au Nord du centre-bourg, le long de la RD.231 et de la RD.31 (environ 50 habitations dans deux espaces bâtis) ;
- ✓ Les Monts Trottrins, à l'Ouest du centre-bourg et au Nord de la RD.6382 (environ 30 habitations) ;
- ✓ Févretot, à l'Ouest du centre-bourg et au Sud de la RD.6382 (environ 20 habitations).

Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) :

Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin Versant de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Article Uh.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes et des camping-cars.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.6. Les dépôts et décharges de toute nature.

Article Uh.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les équipements publics.
- 2.3. Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.
- 2.4. Les constructions à vocation de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, de commerces, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.).
- 2.5. Le changement de destination des bâtiments existants si la vocation est autorisée dans le secteur.
- 2.6. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre dans un délai de 10 ans, sauf en cas de mise en danger des personnes et des biens (cavité souterraine, ruissellement, etc.).
- 2.7. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :
 - ✓ qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
 - ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;

- ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations préconisé par la collectivité en charge du risque ruissellement.

2.8. Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc.).

2.9. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, seuls sont autorisés :

- ✓ à l'exclusion des établissements recevant du public, les extensions mesurées des constructions existantes, les annexes de faible emprise et l'aménagement des combles, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- ✓ la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre, à condition que le sinistre ne soit pas lié à l'effondrement du sol ;
- ✓ les voiries et les équipements liés ;
- ✓ les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

Article Uh.3. Accès et voirie

Les accès :

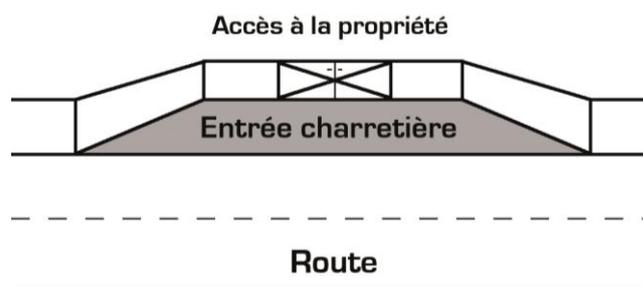
3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à 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. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

3.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, tout nouvel accès doit être jointif à un accès existant lorsque ce dernier est situé en limite séparative. En cas de création de plusieurs terrains, simultanément et contigus, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

3.5. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.



La voirie :

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

3.7. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3.8. Les voies en impasse doivent être évitées dans les nouvelles opérations d'aménagement. Si aucune autre possibilité technique ne peut être préférée, elles doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

3.9. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article Uh.4. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

4.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement eaux usées :

4.2. Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement eaux pluviales :

4.3. Pour les projets sur des surfaces inférieures à 3000 m² :

- ✓ la gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg, etc.) sera autorisé ;
- ✓ le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées, soit un stockage de 1 m³ pour 20 m² de surface imperméabilisée ;
- ✓ le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.4. Pour les projets sur des surfaces supérieures à 3000 m² :

- ✓ la gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet ;
- ✓ le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable ;
- ✓ le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire ;
- ✓ pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire sera réalisé ;
- ✓ si la perméabilité du sol n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2l/s/ha aménagé ;
- ✓ dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable ;
- ✓ chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme, devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.5. Pour les projets sans distinction de surface :

- ✓ la gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée ;
- ✓ chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme, devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable ;
- ✓ les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale ;
- ✓ le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité ;
- ✓ le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Electricité et télécommunication :

4.6. Pour toute construction ou installation, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communications téléphoniques et autres réseaux sont enterrés.

4.7. Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune doit obligatoirement être recherchée.

4.8. Les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux façades et, si possible, dissimulés.

Collecte des déchets :

4.9. Pour tout projet de construction, le pétitionnaire doit prendre contact avec les services de la CODAH, notamment pour garantir l'accès des véhicules de collecte des déchets.

4.10. Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, une gestion collective des déchets doit être privilégiée.

Article Uh.5. Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Uh.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Le long des RD.31, RD.231 et RD.52, toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise publique.

6.2. Le long des autres voies, toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise publique.

6.3. Les articles 6.1. et 6.2. ne s'appliquent pas :

- ✓ aux annexes de type abri de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut ;
- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Uh.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

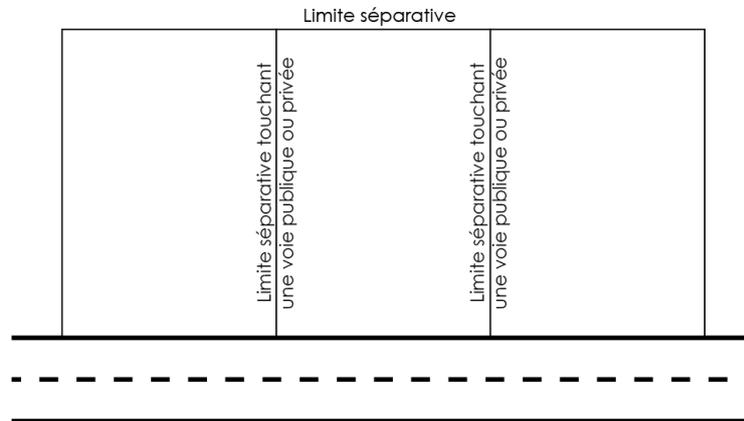
7.1. En limites séparatives touchant une voie publique ou privée, toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limites séparatives ;
- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;

- ✓ soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites.

7.2. En limites séparatives ne touchant pas une voie publique ou privée, toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites.



7.3. Les articles 7.1. et 7.2. ne s'appliquent pas :

- ✓ aux annexes de type abri de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut ;
- ✓ en cas de construction déjà édifiée en limite séparative sur le terrain voisin : les nouvelles constructions peuvent jouxter la limite séparative dans le profil de la construction existante ;
- ✓ en cas de constructions jumelées : les nouvelles constructions pourront jouxter la limite séparative dans le profil de la construction limitrophe ;
- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

7.4. En cas de division parcellaire, les nouvelles limites séparatives devront respecter les reculs imposés dans les articles 7.1., 7.2. et 7.3. par rapport aux constructions existantes.

Article Uh.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Uh.9. Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée à 15% de l'unité foncière.

9.2. L'article 9.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

9.3. En cas de division parcellaire, les lots bâtis devront respecter l'emprise au sol imposée dans les articles 9.1. et 9.2.

Article Uh.10. Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,5 mètres à l'égout de

toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + étage+ combles).

10.3. La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées. Une dérogation peut être accordée dans le but de réaliser un étage supplémentaire, à condition de ne pas dépasser 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.4. La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut.

10.5. La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article Uh.11. Aspect extérieur

Généralités :

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

11.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

11.3. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les matériaux d'aspect médiocre en parement extérieur des constructions sont interdits.

11.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.5. Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature, etc.), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.6. Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Les toitures :

11.7. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

11.8. L'article 11.7. ne s'applique pas aux installations de captage solaire, qui doivent s'intégrer dans les pentes de toiture et respecter une intégration soignée.

11.9. Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. L'ardoise, la tuile plate de tonalité foncée et flammée ou vieillie, le chaume et les matériaux similaires en termes d'aspect et de teinte sont autorisés.

11.10. L'article 11.9. ne s'applique pas aux vérandas et aux piscines couvertes, qui doivent s'intégrer harmonieusement avec la construction principale.

11.11. Les toitures des extensions et des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

11.12. Les toitures des constructions principales et leurs annexes doivent avoir deux pentes ou plus, égales ou supérieures à 30° et peuvent posséder un débord de toiture d'au moins 30 centimètres, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

11.13. Les toitures à une pente sont autorisées pour les extensions et les annexes jointives d'une construction principale.

11.14. Les toitures terrasse sont interdites, à l'exception des toitures végétalisées et des toitures terrasse accessibles.

11.15. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut, les vérandas, les piscines couvertes et les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

11.16. Les fenêtres de toit devront être encastrées dans le matériau de couverture.

Les façades :

11.17. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

11.18. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton, etc.) sans enduit extérieur sont interdits.

11.19. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction. Les matériaux nobles ou de parements rappelant l'aspect des matériaux nobles du Pays de Caux (bois, ardoise, brique, pierre, etc.) et les tons blancs ou légèrement teintés (beige, ocre, gris, etc.) sont autorisés.

11.20. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, etc.) par des couleurs vives et/ou sombres pour souligner le parti architectural.

11.21. Les articles 11.19. et 11.20. ne s'appliquent pas aux façades commerciales, qui doivent être en harmonie avec le site environnant.

11.22. Les teintes de façade et de menuiserie des extensions et des annexes doivent être en harmonie avec les teintes de façade et de menuiserie de la construction principale de l'unité foncière.

11.23. Les façades en briques ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages, etc.), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les clôtures :

11.24. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings, etc.) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents.

11.25. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement. Les clôtures pleines et à soubassement sont uniquement autorisées en dehors des zones du PPRI du bassin versant de la Lézarde.

11.26. En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales et doublées d'un système à claire-voie. Le système à claire-voie doit être réalisé sur un muret d'une hauteur maximale de 60 centimètres. La hauteur des clôtures sur

rue ne doit pas excéder 1,50 mètre. La hauteur des piliers de portail pourra être supérieure à 1,50 mètre.

11.27. En limite séparative, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un système à claire-voie ou plein. Le système à claire-voie pourra être réalisé sur un muret d'une hauteur maximale de 60 centimètres. La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres.

11.28. Les articles 11.26. et 11.27. ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques, etc.).

11.29. Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

Article Uh.12. Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré sur le terrain utilisé, en dehors de la voie publique.

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

12.3. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

12.4. Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière commode et sécurisée, afin que leur usage soit encouragé.

12.5. Pour les constructions à vocation d'habitation, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- ✓ 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ en cas de division d'un logement, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées ;
- ✓ en cas d'augmentation de la surface de plancher d'un logement de moins 50 m², la place de stationnement supplémentaire doit être créée.

12.6. Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- ✓ 1 place par chambre ;
- ✓ 1 place par tranche de 10m² de surface de plancher de restaurant.

Article Uh.13. Espaces libres et plantations

13.1. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

13.2. Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,50 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

13.3. Pour les unités foncières recevant des habitations, une surface minimale de 40% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

13.4. Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale et paysagère des aires de stationnement (intégration paysagère, gestions des eaux pluviales, qualité de

revêtement, etc.).

13.5. Dans le cas d'une opération portant sur plus de 20 logements, le projet doit comprendre au moins 10 m² d'air de jeux par logement.

Article Uh.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

Article Uh.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Toute nouvelle construction principale individuelle doit s'accompagner, en complément du système de gestion des eaux pluviales, d'une ou de citerne(s), enterrée ou non, de récupération de l'eau de pluie d'au moins 3 m³.

15.2. Les constructions peuvent prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles peuvent :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, etc. ;
- ✓ grâce à l'orientation des bâtiments, favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

16.1. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Le secteur Urbain Résidentiel (Ur)

Caractère de la zone :

Le secteur Urbain Résidentiel, noté Ur, correspond aux espaces bâtis, en limite avec la ville du Havre. Il s'agit principalement de fonds de jardin intégrés aux opérations d'habitat individuel réalisées dans le quartier de Mont-Gaillard du Havre.

Pour une bonne intégration des constructions et une harmonie avec l'existant, les prescriptions du secteur Ur de Fontaine-la-Mallet reprennent celles du secteur URi du Plan Local d'Urbanisme du Havre.

Article Ur.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes.
- 1.3. Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. Au sein des périmètres de précaution liés aux cavités souterraines identifiés dans les documents graphiques, tous travaux et constructions sont interdits, sauf ceux visés à l'article 2.7. du présent règlement.

Article Ur.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. Les constructions de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article 1 du présent règlement et sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article.
- 2.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans et dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dans la mesure où la reconstruction n'est pas de nature à menacer la sécurité des occupants.
- 2.3. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement si elles sont nécessaires au service de la zone (ex. : laveries, charcuteries, chaufferies, parking, déchetteries, etc.) ou au fonctionnement d'un service public.
- 2.4. Les postes de peinture et d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages-ateliers et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- 2.5. Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.
- 2.6. Les nouvelles constructions à usage d'habitation collective si elles intègrent des locaux d'une surface suffisante pour le stockage des conteneurs d'ordures ménagères (dans le cas où le système de collecte le nécessite).
- 2.7. Au sein des périmètres de précaution liés aux cavités souterraines identifiés dans les documents graphiques, sont autorisées :
 - ✓ Les opérations de réhabilitation et de mise aux normes des constructions existantes ;
 - ✓ Les extensions restreintes de constructions existantes, sous réserve que ces extensions n'aient pas pour effet d'augmenter le risque, par accroissement significatif du nombre de personnes susceptibles d'être concernées ou par augmentation importante des charges s'exerçant sur le sol.
 - ✓ Les reconstructions de bâtiments après sinistre sauf si celui-ci est lié à un effondrement de sol.

Article Ur.3. Accès et voirie

Les accès :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à 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. Chaque terrain à construire ne peut disposer que d'un seul accès charretier.

Des accès complémentaires peuvent être autorisés si la nature ou l'importance du programme le justifie (nombre de logements, permis groupé, maisons de ville, établissement recevant du public, etc.).

Dans le cas d'un terrain construit, un accès complémentaire peut être autorisé pour faciliter le stationnement sur le terrain d'un deuxième véhicule ou remiser un véhicule (caravane, camping-car, bateau) à condition de ne pas apporter de gêne particulière sur la voie publique.

3.3. La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément aux articles R.111-5 et R.111-6 du Code de l'Urbanisme.

Article Ur.4. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

4.2. Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement.

4.3. Eaux usées industrielles : ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation.

Assainissement eaux pluviales :

4.4. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions fixées par le règlement d'assainissement. Un bassin de rétention peut être exigé pour tenir compte de la configuration des sols ou des contraintes du réseau public.

Réseaux divers :

4.5. Les constructions sont raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion et de fluides divers, dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements sont exigés en souterrain, ou masqués en façade sans survol du domaine public ou du domaine privé.

Article Ur.5. Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ur.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être édifiées en respectant une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées :

- ✓ Pour tenir compte du bâti général existant le long de la voie sur la même rive, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- ✓ En cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;
- ✓ Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ;
- ✓ Afin de préserver un élément ou un ensemble végétal de qualité.

Article Ur.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

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

7.2. Par exception, des dispositions autres peuvent être adoptées :

- ✓ Lorsque les constructions ont une hauteur inférieure à 4 mètres, elles peuvent être implantées soit le long des limites séparatives, soit à une distance par rapport à celle-ci qui ne peut être inférieure à 3 mètres ;
- ✓ Lorsque les constructions sont jumelées ou lorsqu'une construction est déjà édifée sur le terrain limitrophe en limite séparative ou à une distance de celle-ci inférieure ou égale à 3 mètres et qu'elle ne comporte pas de baies de pièces d'habitation ou d'activité :
 - les constructions peuvent jouxter la limite séparative dans le profil de la construction limitrophe ;
 - les constructions doivent respecter par rapport à la limite latérale opposée une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- ✓ Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle dont les dimensions ne permettent pas l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre, les constructions peuvent :
 - soit être édifées d'une limite latérale à l'autre ;
 - soit être édifées le long d'une limite latérale et observer par rapport à la limite séparative opposée une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres ;
 - soit être édifées par rapport aux limites latérales à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres ;
 - sur les terrains à l'angle de deux voies, être édifées sur l'une des limites séparatives constituant l'angle et observer par rapport à l'autre une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitat individuel et leurs extensions :

7.3. Les constructions peuvent :

- ✓ Soit être édifées d'une limite latérale à l'autre ;
- ✓ Soit être édifées le long d'une limite latérale et observer par rapport à la limite séparative opposée une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres ;
- ✓ Soit être édifées par rapport aux limites latérales à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres ;
- ✓ Sur les terrains à l'angle de deux voies, être édifées sur l'une des limites séparatives constituant l'angle et observer par rapport à l'autre une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

7.4. Lorsque les constructions s'inscrivent dans un ordre continu en fond de parcelle, les nouvelles constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative de fond de parcelle. Dans ce cas, les constructions doivent jouxter les autres limites séparatives ou observer un recul par rapport à celles-ci d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

7.5. Par exception, pour tenir compte du bâti existant, des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas d'extension ou de surélévation de constructions à usage d'habitat individuel.

Les distances à observer par rapport aux limites séparatives, si le projet d'extension ou de surélévation ne les jouxte pas, ne doivent pas être inférieures à celles qui séparent le bâti préexistant de ces mêmes limites.

Article Ur.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Ur.9. Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée à 40% de l'unité foncière.

Article Ur.10. Hauteur maximum des constructions

10.1. Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs inégales, il est admis que, sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que celui situé sur la voie la plus large.

10.2. La hauteur de toute construction ou installation ne doit pas excéder :

- ✓ 6 mètres à l'égout de toiture ;
- ✓ 9 mètres hors tout ;
- ✓ une fois la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés.

10.3. Nonobstant les dispositions précédentes, les extensions de constructions d'habitations individuelles sont permises en dépassement des limites issues de l'application des alinéas précédents sans pouvoir excéder la hauteur de la construction préexistante.

10.4. La hauteur de toute construction nouvelle ou extension se rapportant à une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement prévue à l'article 2.4., ne doit dépasser ni 6 mètres à l'égout de toiture, ni une fois la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés.

10.5. En cas de réintervention pour l'amélioration et la requalification des ensembles d'habitat collectif, d'équipements publics ou privés à usage scolaire, sanitaire, sportif ou social, des adjonctions peuvent être édifiées en dépassement des limites issues de l'application des alinéas précédents sans pouvoir excéder la hauteur des constructions préexistantes.

Article Ur.11. Aspect extérieur

Généralités :

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

Architecture et intégration à l'environnement :

11.2. D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

11.3. L'autorisation de construire peut être refusée :

- ✓ pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions ;

- ✓ si l'implantation des constructions n'est pas en cohérence avec l'implantation des constructions avoisinantes.

11.4. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'oeuvre doit s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

11.5. Les constructions nouvelles doivent tout à la fois se démarquer d'une référence d'immeubles collectifs et de modèles d'architecture rurale pour privilégier une échelle d'habitat intermédiaire ou de maisons de ville, à caractère résolument urbain et conforme aux caractéristiques de l'habitat majoritaire du quartier.

11.6. L'aspect du terrain naturel doit être maintenu dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel prononcé sont donc proscrits, sauf à en démontrer la nécessité.

Les toitures :

11.7. La toiture est considérée comme la cinquième façade de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural de qualité, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, systèmes de production d'énergie, garde-corps, antennes, etc.) et architecturaux (ouvertures, chiensassis, etc.) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

11.8. Pour les toitures à versants, sauf en cas d'architecture contemporaine de qualité, la pente du toit doit être similaire à celle de la majorité des constructions environnantes sans pouvoir excéder 45°.

En cas de toiture à quatre versants, la pente des croupes ne peut pas être supérieure à 60°. Dans le cas de toiture à la Mansard, la pente du brisis ne doit pas être inférieure à 70°.

Les façades :

11.9. Dans le cas d'un bâtiment présentant un linéaire de façade particulièrement important par rapport aux rythmes dominants de la rue, la composition de la façade doit reconstituer des séquences qui ne nuisent pas à l'organisation du bâti et à sa perception depuis l'espace public.

11.10. Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.

11.11. Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. De même, la suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade.

11.12. L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

11.13. La création d'une vitrine commerciale d'un seul tenant, qui dépasse les limites séparatives d'immeubles, est interdite.

11.14. En cas de changement d'usage, les nouvelles ouvertures des façades commerciales doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade existante.

11.15. Les dimensions des enseignes des façades commerciales doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui les reçoit.

Les clôtures :

11.16. Les clôtures sur rue d'une hauteur maximum de 1,80 mètre doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un soubassement en matériau opaque d'une hauteur maximum de 0,70

mètre au-dessus du sol le plus haut de la limite concernée (non comptée la hauteur de soutènement éventuellement nécessaire).

Des clôtures sur rue pleines, des murs opaques ou une plus grande hauteur peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour sauvegarder la spécificité d'un quartier.

11.17. Les clôtures sur rue peuvent être supprimées. Dans ce cas, la limite entre les domaines privé et public doit être clairement matérialisée.

11.18. Les clôtures entre voisins ne peuvent pas excéder 2 mètres de hauteur et doivent être à claire-voie sur 50% de leur surface quand elles sont implantées dans les marges de recul.

Matériaux et couleurs :

11.19. Les façades tout comme les clôtures, y compris celles sur limites séparatives, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

11.20. Si, dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Antennes :

11.21. Les antennes doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

Encastrement des coffrets :

11.22. Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Article Ur.12. Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Les revêtements poreux sont autorisés pour la réalisation des aires de stationnement.

12.2. Il est exigé :

- ✓ pour l'habitat, 1,2 place de stationnement par logement construit ;
- ✓ pour les résidences étudiantes, les résidences-services, les foyers de jeunes travailleurs et l'habitat communautaire en général, une place pour 4 logements.

12.3. Pour les constructions à usage commercial (y compris les restaurants) et leurs extensions de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente (S.V.) suivant la formule :

$$(S.V. - 100)/25 = \text{nombre de places}$$

12.4. Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

12.5. Pour les établissements industriels ou artisanaux, il est exigé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction, ou selon l'occupation en termes d'emplois, une place de stationnement pour deux emplois.

12.6. Pour les constructions à usage d'hôtel, il est exigé une place de stationnement pour 2 chambres.

12.7. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de place de stationnement est déterminé au regard de la nature des établissements, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

12.8. Les constructions neuves doivent comporter un local fermé pour le stationnement des deux-roues non motorisés. Un abri couvert pourra être autorisé sous justification. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue doit être privilégiée. Toute autre localisation doit être justifiée et faciliter au maximum l'usage des deux-roues. Dans le cas d'un abri couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux roues (arceaux ou autres) sont obligatoires.

Le local ou l'abri doit répondre aux normes suivantes :

- ✓ Pour l'habitat, 1 m² par logement, sauf pour les logements disposant de garages individuels fermés ;
- ✓ Pour les constructions à usage de bureau et les locaux professionnels ou de service dépassant 300 m² de surface de plancher, un emplacement matérialisé par 50 m² de surface de plancher au-delà des 300 premiers m², et ce jusqu'à 1 000 m² de surface de plancher, et un emplacement pour 100 m² de surface de plancher au-delà des 1000 premiers m² de surface de plancher.
La réduction de la norme de stationnement peut être admise, à titre exceptionnel, si le pétitionnaire fait preuve, compte tenu notamment de la nature des activités exercées, que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale ;
- ✓ Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de place de stationnement est déterminé au regard de la nature des établissements, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

12.9. Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement dans le cas de :

- ✓ transformation de combles en logement(s) ;
- ✓ logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.10. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et deux roues) peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions. Une étude particulière doit alors être faite préalablement à l'implantation de ces établissements.

Dans le cas de changement d'affectation, le nombre d'emplacements exigé est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements exigibles pour le précédent mode d'occupation (qu'ils aient été réalisés ou non) du nombre exigible pour les nouveaux locaux.

12.11. Dans le cas d'une impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- ✓ par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation ;
- ✓ par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation ;
- ✓ par le versement d'une participation compensatrice dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

Article Ur.13. Espaces libres et plantations

13.1. Les espaces libres, y compris les délaissés des aires de stationnement, doivent représenter au moins 50% de la superficie du terrain, au-delà de ses 100 premiers m².

Ce pourcentage n'est pas applicable aux travaux de démolition – reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et dont le pourcentage d'espace libre est inférieur à celui défini aux alinéas précédents. Cette reconstruction ne doit pas avoir pour effet un changement de destination et/ou une diminution des espaces libres existants.

13.2. Les espaces libres résultant de l'application de l'article 13.1. peuvent être remplacés par une surface végétalisée pondérée de même valeur minimale. La surface végétalisée pondérée (Svp) s'obtient en effectuant la somme Svp des surfaces végétalisées affectées des coefficients suivants :

- ✓ 1 pour les surfaces résultant de l'application de l'article 13.1. (Sl) ;
- ✓ 1 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées de type intensive comportant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 30 cm (Stvi) ;
- ✓ 0,5 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées de type semi-extensive comportant une épaisseur de substrat comprise entre 10 cm et 30 cm (Stv) ;
- ✓ 0,2 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que les autres toitures et terrasses végétalisées (Smv).

$$Svp = Sl + Stvi + 0,5 \times Stv + 0,2 \times Smv$$

13.3. Les surfaces des dalles de couverture des constructions aménagées en espaces verts ou aires de détente sont prises en compte dans le calcul des espaces libres sous réserve que la couche de terre végétale soit d'au moins 60 cm d'épaisseur et qu'elles soient directement accessibles.

13.4. Toutes les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Autour des aires de stationnement de plus de 500 m², qu'elles soient publiques ou privées, doivent être aménagés des écrans végétaux plantés d'arbres. Elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

13.5. Les aires de stationnement annexées à un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale et réalisées en matériau non imperméabilisé comptent pour la moitié de leur surface pour le calcul des espaces libres.

Recommandations :

13.6. Il est conseillé de planter au minimum un arbre (par exemple, d'essences suivantes : bouleaux, charmes, châtaigniers, chênes, érables, hêtres, ifs, merisiers, ect.) pour 75 m² de surface libre ; il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

13.7. Pour les haies sur rue, il est déconseillé la plantation de lauriers-cerises, de conifères (à l'exception de l'if) ou de végétaux à feuillage pourpre ou panaché. Leur est préférée l'utilisation d'essences locales de type champêtre (charmes, cornouillers, épines, fusains d'Europe, pruneliers, rosiers botaniques, etc.), ou à feuillage vert persistant (houx, ifs, lauriers du Portugal, lauriers-tins, troènes, etc.) et d'espèces à fleurs.

Article Ur.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

Article Ur.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Le secteur Urbain d'Equipements (Ue)

Caractère de la zone :

Le secteur Urbain d'Equipements, noté Ue, correspond aux différents sites dédiés aux équipements publics de la commune : équipements sportifs, projet d'aire de covoiturage, etc.

Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) :

Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin Versant de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Article Ue.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations à vocation d'habitation, d'hébergements hôteliers, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'entrepôts, industrielle et agricole.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes et des camping-cars.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.6. Les dépôts et décharges de toute nature.

Article Ue.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les équipements publics.
- 2.3. Le changement de destination des bâtiments existants si la vocation est autorisée dans le secteur.
- 2.4. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre dans un délai de 10 ans, sauf en cas de mise en danger des personnes et des biens (cavité souterraine, ruissellement, etc.).
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :
 - ✓ qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
 - ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
 - ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
 - ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations préconisé par la collectivité en charge du risque ruissellement.
- 2.6. Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc.).
- 2.7. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, seuls sont autorisés :

- ✓ à l'exclusion des établissements recevant du public, les extensions mesurées des constructions existantes, les annexes de faible emprise et l'aménagement des combles, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- ✓ la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre, à condition que le sinistre ne soit pas lié à l'effondrement du sol ;
- ✓ les voiries et les équipements liés ;
- ✓ les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

Article Ue.3. Accès et voirie

Les accès :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à 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. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

3.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, tout nouvel accès doit être jointif à un accès existant lorsque ce dernier est situé en limite séparative. En cas de création de plusieurs terrains, simultanément et contigus, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

La voirie :

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

3.6. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3.7. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article Ue.4. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

4.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement eaux usées :

4.2. Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement eaux pluviales :

4.3. Pour les projets sur des surfaces inférieures à 3000 m² :

- ✓ la gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg, etc.) sera autorisé ;
- ✓ le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées, soit un stockage de 1 m³ pour 20 m² de surface imperméabilisée ;
- ✓ le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.4. Pour les projets sur des surfaces supérieures à 3000 m² :

- ✓ la gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet ;
- ✓ le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable ;
- ✓ le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire ;
- ✓ pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire sera réalisé ;
- ✓ si la perméabilité du sol n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2l/s/ha aménagé ;
- ✓ dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable ;
- ✓ chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme, devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.5. Pour les projets sans distinction de surface :

- ✓ la gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée ;
- ✓ chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme, devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable ;
- ✓ les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale ;
- ✓ le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité ;
- ✓ le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Electricité et télécommunication :

4.6. Pour toute construction ou installation, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communications téléphoniques et autres réseaux sont enterrés.

4.7. Les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux façades et, si possible, dissimulés.

Collecte des déchets :

4.8. Pour tout projet de construction, le pétitionnaire doit prendre contact avec les services de la CODAH, notamment pour garantir l'accès des véhicules de collecte des déchets.

Article Ue.5. Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ue.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise publique.

Article Ue.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article Ue.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Ue.9. Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée à 60% de l'unité foncière.

Article Ue.10. Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'au faîtage.

10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres.

Article Ue.11. Aspect extérieur

Généralités :

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

11.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

11.3. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les matériaux d'aspect médiocre en parement extérieur des constructions sont interdits.

11.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.5. Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature, etc.), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.6. Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Les toitures :

11.7. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

11.8. L'article 11.7. ne s'applique pas aux installations de captage solaire, qui doivent s'intégrer dans les pentes de toiture et respecter une intégration soignée.

11.9. Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. L'ardoise, la tuile plate de tonalité foncée et flammée ou vieillie, le chaume et les matériaux similaires en termes d'aspect et de teinte sont autorisés.

Les façades :

11.10. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

11.11. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton, etc.) sans enduit extérieur sont interdits.

11.12. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

11.13. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, etc.) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les clôtures :

11.14. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings, etc.) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents.

11.15. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement. Les clôtures pleines et à soubassement sont uniquement autorisées en dehors des zones du PPRI du bassin versant de la Lézarde.

11.16. Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

Article Ue.12. Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré sur le terrain utilisé, en dehors de la voie publique.

12.2. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

Article Ue.13. Espaces libres et plantations

13.1. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

13.2. Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale et paysagère des aires de stationnement (intégration paysagère, gestions des eaux pluviales, qualité de revêtement, etc.)

Article Ue.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

Article Ue.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les constructions peuvent prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles peuvent :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, etc. ;
- ✓ grâce à l'orientation des bâtiments, favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le secteur A Urbaniser Aggloméré (AUa)

Caractère de la zone :

Le secteur A Urbaniser Aggloméré, noté AUa, correspond au site de développement de l'habitat à Fontaine-la-Mallet. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe plusieurs principes pour l'urbanisation de ces terrains.

Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) :

Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin Versant de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Article AUa.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes et des camping-cars.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.6. Les dépôts et décharges de toute nature.

Article AUa.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. Le site doit faire l'objet d'une (ou plusieurs) opération(s) d'aménagement d'ensemble.
- 2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. Les équipements publics.
- 2.4. Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.
- 2.5. Les constructions à vocation de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, de commerces, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.).
En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel (espaces de stationnement, locaux techniques, sanitaires, espace de restauration, etc.).
- 2.6. Le changement de destination des bâtiments existants si la vocation est autorisée dans le secteur.
- 2.7. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre dans un délai de 10 ans, sauf en cas de mise en danger des personnes et des biens (cavité souterraine, ruissellement, etc.).
- 2.8. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :
 - ✓ qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;

- ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations préconisé par la collectivité en charge du risque ruissellement.

2.9. Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc.).

2.10. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, seuls sont autorisés :

- ✓ à l'exclusion des établissements recevant du public, les extensions mesurées des constructions existantes, les annexes de faible emprise et l'aménagement des combles, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- ✓ la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre, à condition que le sinistre ne soit pas lié à l'effondrement du sol ;
- ✓ les voiries et les équipements liés ;
- ✓ les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

Article AUa.3. Accès et voirie

Les accès :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à 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. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

3.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, tout nouvel accès doit être jointif à un accès existant lorsque ce dernier est situé en limite séparative. En cas de création de plusieurs terrains, simultanément et contigus, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

La voirie :

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

3.6. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3.7. Les voies en impasse doivent être évitées dans les nouvelles opérations d'aménagement. Si aucune autre possibilité technique ne peut être préférée, elles doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

3.8. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes

permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article AUa.4. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

4.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement eaux usées :

4.2. Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement eaux pluviales :

4.3. Pour les projets sur des surfaces inférieures à 3000 m² :

- ✓ la gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg, etc.) sera autorisé ;
- ✓ le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées, soit un stockage de 1 m³ pour 20 m² de surface imperméabilisée ;
- ✓ le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.4. Pour les projets sur des surfaces supérieures à 3000 m² :

- ✓ la gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet ;
- ✓ le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable ;
- ✓ le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire ;
- ✓ pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire sera réalisé ;
- ✓ si la perméabilité du sol n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2l/s/ha aménagé ;
- ✓ dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable ;
- ✓ chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme, devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.5. Pour les projets sans distinction de surface :

- ✓ la gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée ;
- ✓ chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme, devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable ;
- ✓ les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale ;
- ✓ le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité ;
- ✓ le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de

dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Electricité et télécommunication :

4.6. Pour toute construction ou installation, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communications téléphoniques et autres réseaux sont enterrés.

4.7. Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune doit obligatoirement être recherchée.

4.8. Les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux façades et, si possible, dissimulés.

Collecte des déchets :

4.9. Pour tout projet de construction, le pétitionnaire doit prendre contact avec les services de la CODAH, notamment pour garantir l'accès des véhicules de collecte des déchets.

4.10. Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, une gestion collective des déchets doit être privilégiée.

Article AUa.5. Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AUa.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise publique.

6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas :

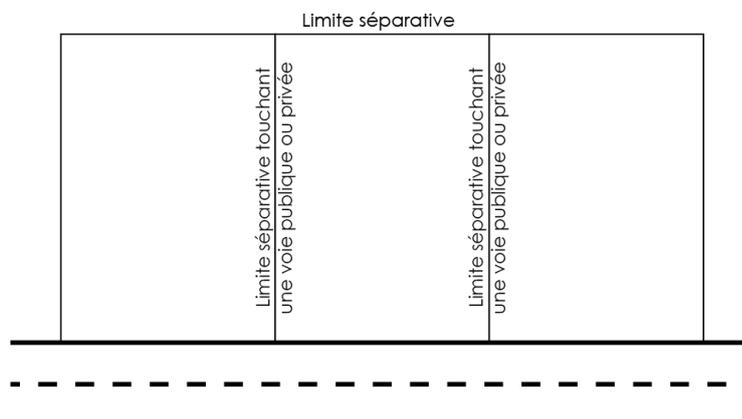
- ✓ aux annexes non jointives de type abri de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut ;
- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUa.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. En limites séparatives touchant une voie publique ou privée, toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limites séparatives ;
- ✓ soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites.

7.2. En limites séparatives ne touchant pas une voie publique ou privée, toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites.



7.3. Les articles 7.1. et 7.2. ne s'appliquent pas :

- ✓ aux annexes de type abri de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut ;
- ✓ en cas de construction déjà édifiée en limite séparative sur le terrain voisin : les nouvelles constructions peuvent jouxter la limite séparative dans le profil de la construction existante ;
- ✓ en cas de constructions jumelées : les nouvelles constructions pourront jouxter la limite séparative dans le profil de la construction limitrophe ;
- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

7.4. En cas de division parcellaire, les nouvelles limites séparatives devront respecter les reculs imposés dans les articles 7.1., 7.2. et 7.3. par rapport aux constructions existantes.

Article AUa.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article AUa.9. Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée à 35% de l'unité foncière.

9.2. L'article 9.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

9.3. En cas de division parcellaire, les lots bâtis doivent respecter l'emprise au sol imposée dans les articles 9.1. et 9.2.

Article AUa.10. Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + étage + combles).

10.3. La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées. Une dérogation peut être accordée dans le but de réaliser un étage supplémentaire, à condition de ne pas dépasser 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.4. La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut.

10.5. La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article AUa.11. Aspect extérieur

Généralités :

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

11.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants

et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

11.3. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les matériaux d'aspect médiocre en parement extérieur des constructions sont interdits.

11.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.5. Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature, etc.), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.6. Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Les toitures :

11.7. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

11.8. L'article 11.7. ne s'applique pas aux installations de captage solaire, qui doivent s'intégrer dans les pentes de toiture et respecter une intégration soignée.

11.9. Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. L'ardoise, la tuile plate de tonalité foncée et flammée ou vieillie, le chaume et les matériaux similaires en termes d'aspect et de teinte sont autorisés.

11.10. L'article 11.9. ne s'applique pas aux vérandas et aux piscines couvertes, qui doivent s'intégrer harmonieusement avec la construction principale.

11.11. Les toitures des extensions et des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

11.12. Les toitures des constructions principales et leurs annexes doivent avoir deux pentes ou plus, égales ou supérieures à 30° et peuvent posséder un débord de toiture d'au moins 30 centimètres, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

11.13. Les toitures à une pente sont autorisées pour les extensions et les annexes jointives d'une construction principale.

11.14. Les toitures terrasse sont interdites, à l'exception des toitures végétalisées et des toitures terrasse accessibles.

11.15. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut, les vérandas, les piscines couvertes et les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

11.16. Les fenêtres de toit devront être encastrées dans le matériau de couverture.

Les façades :

11.17. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

11.18. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton, etc.) sans enduit extérieur sont interdits.

11.19. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction. Les matériaux nobles ou de parements rappelant l'aspect des matériaux nobles du Pays de Caux (bois, ardoise, brique, pierre, etc.) et les tons blancs ou légèrement teintés (beige, ocre, gris, etc.) sont autorisés.

11.20. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, etc.) par des couleurs vives et/ou sombres pour souligner le parti architectural.

11.21. Les articles 11.19. et 11.20. ne s'appliquent pas aux façades commerciales, qui doivent être en harmonie avec le site environnant.

11.22. Les teintes de façade et de menuiserie des extensions et des annexes doivent être en harmonie avec les teintes de façade et de menuiserie de la construction principale de l'unité foncière.

11.23. Les façades en briques ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages, etc.), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les clôtures :

11.24. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings, etc.) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents.

11.25. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement. Les clôtures pleines et à soubassement sont uniquement autorisées en dehors des zones du PPRI du bassin versant de la Lézarde.

11.26. En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales et doublées d'un système à claire-voie. Le système à claire-voie doit être réalisé sur un muret d'une hauteur maximale de 60 centimètres. La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas excéder 1,50 mètre. La hauteur des piliers de portail pourra être supérieure à 1,50 mètre.

11.27. En limite séparative, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un système à claire-voie ou plein. Le système à claire-voie pourra être réalisé sur un muret d'une hauteur maximale de 60 centimètres. La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres.

11.28. Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

Article AUa.12. Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré sur le terrain utilisé, en dehors de la voie publique.

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

12.3. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

12.4. Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit

être prévu de manière commode et sécurisée, afin que leur usage soit encouragé.

12.5. Pour les constructions à vocation d'habitation, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- ✓ 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ en cas de division d'un logement, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées ;
- ✓ en cas d'augmentation de la surface de plancher d'un logement de moins 50 m², la place de stationnement supplémentaire doit être créée.

12.6. Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- ✓ 1 place par chambre ;
- ✓ 1 place par tranche de 10m² de surface de plancher de restaurant.

Article AUa.13. Espaces libres et plantations

13.1. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

13.2. Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,50 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

13.3. Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale et paysagère des aires de stationnement (intégration paysagère, gestions des eaux pluviales, qualité de revêtement, etc.).

13.4. Dans le cas d'une opération portant sur plus de 20 logements, le projet doit comprendre au moins 10 m² d'air de jeux par logement.

Article AUa.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

Article AUa.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Toute nouvelle construction principale individuelle doit s'accompagner, en complément du système de gestion des eaux pluviales, d'une ou de citerne(s), enterrée ou non, de récupération de l'eau de pluie d'au moins 3 m³.

15.2. Les constructions peuvent prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles peuvent :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, etc. ;
- ✓ grâce à l'orientation des bâtiments, favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

16.1. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine

public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone Agricole stricte (A)

Caractère de la zone :

La zone Agricole stricte, notée A, correspond aux espaces agricoles de Fontaine-la-Mallet. Elle intègre les sièges d'exploitation agricole en activité ainsi que plusieurs sites d'habitat diffus, compris dans un plus vaste ensemble agricole. Certaines règles sont assouplies en zone A pour permettre les évolutions nécessaires au bâti agricole.

Les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées sous certaines conditions précisées dans le règlement écrit.

Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) :

Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin Versant de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Article A.1. Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article A.2.

Article A.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

2.3. Les constructions à vocation de logement de fonction liées et nécessaires à l'activité agricole.

2.4. Les extensions et les annexes des constructions à vocation d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.5. Le changement de destination des bâtiments existants, y compris leur éventuelle extension, identifiés sur le règlement graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.6. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre dans un délai de 10 ans, sauf en cas de mise en danger des personnes et des biens (cavité souterraine, ruissellement, etc.).

2.7. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :

- ✓ qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations préconisé par la collectivité en charge du risque ruissellement.

2.8. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, sous réserve d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, seuls sont autorisés :

- ✓ à l'exclusion des établissements recevant du public, les extensions mesurées des constructions existantes, les annexes de faible emprise et l'aménagement des combles, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- ✓ la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre, à condition que le sinistre ne soit pas lié à l'effondrement du sol ;
- ✓ les voiries et les équipements liés ;
- ✓ les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

Les bâtiments agricoles et leurs extensions non mesurées sont également autorisés, sous réserve de respecter les critères suivants :

- ✓ le projet est lié à l'amélioration des conditions d'élevage ;
- ✓ le projet n'est pas directement au-dessus du risque avéré ;
- ✓ un décapage au droit du projet n'a pas montré la présence d'anomalies si le projet est sur l'emprise d'une parcelle napoléonienne ;
- ✓ le projet ne présente pas une aggravation des enjeux exposés ;
- ✓ le pétitionnaire a produit une note démontrant qu'il a étudié et mis en œuvre toutes les mesures d'évitement/réduction du risque possibles dans le cadre du projet.

2.9. En dehors des espaces urbanisés et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD.6382, représentée sur le plan des servitudes, seuls sont autorisés :

- ✓ Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- ✓ Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- ✓ Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- ✓ Les réseaux d'intérêt public.

Article A.3. Accès et voirie

Les accès :

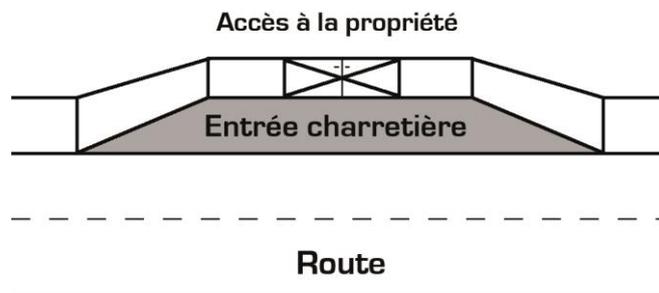
3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à 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. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

3.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, tout nouvel accès doit être jointif à un accès existant lorsque ce dernier est situé en limite séparative. En cas de création de plusieurs terrains, simultanément et contigus, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

3.5. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.



La voirie :

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

3.7. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3.8. Les voies en impasse doivent être évitées.

3.9. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article A.4. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

4.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement eaux usées :

4.2. Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement eaux pluviales :

4.3. Pour les projets sur des surfaces inférieures à 3000 m² :

- ✓ la gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg, etc.) sera autorisé ;
- ✓ le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées, soit un stockage de 1 m³ pour 20 m² de surface imperméabilisée ;
- ✓ le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.4. Pour les projets sur des surfaces supérieures à 3000 m² :

- ✓ la gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet ;
- ✓ le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable ;
- ✓ le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire ;
- ✓ pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire sera réalisé ;
- ✓ si la perméabilité du sol n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2l/s/ha aménagé ;
- ✓ dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable ;

- ✓ chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme, devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.5. Pour les projets sans distinction de surface :

- ✓ la gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée ;
- ✓ chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme, devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable ;
- ✓ les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale ;
- ✓ le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité ;
- ✓ le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Electricité et télécommunication :

4.6. Pour toute construction ou installation, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communications téléphoniques et autres réseaux sont enterrés.

4.7. Les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux façades et, si possible, dissimulés.

Collecte des déchets :

4.8. Pour tout projet de construction, le pétitionnaire doit prendre contact avec les services de la CODAH, notamment pour garantir l'accès des véhicules de collecte des déchets.

Article A.5. Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article A.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Le long de la RD.6382 (en dehors des espaces urbanisés), toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie, à l'exception des constructions autorisées à l'article A.2.8 du présent règlement.

6.2. Le long des autres voies, toute nouvelle construction (annexes et extensions comprises) doit être implantée :

- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites d'emprise publique.

6.3. L'article 6.2. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

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

7.1. Toute nouvelle construction (annexes et extensions comprises) doit être implantée :

- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2. L'article 7.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services

publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

Article A.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les annexes des constructions à vocation d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale, calculée en tout point de l'annexe.

Article A.9. Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation (annexes et extensions comprises) est limitée à 15% de l'unité foncière.

9.2. La construction d'extension(s) d'une habitation existante est limitée à :

- ✓ 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les constructions de plus de 100 m² ;
- ✓ 20 m² de surface de plancher pour les constructions existantes de moins de 100 m².

9.3. L'emprise au sol des annexes des constructions à vocation d'habitation est limitée à 40 m² d'emprise au sol.

9.4. L'article 9.3 ne s'applique pas aux piscines dont l'emprise au sol est limitée à 100 m².

9.5. L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article A.10. Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'habitation est limitée à 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + étage + combles).

10.3. La hauteur maximale des extensions des constructions à vocation d'habitation est limitée à la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées. Une dérogation peut être accordée dans le but de réaliser un étage supplémentaire, à condition de ne pas dépasser 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.4. La hauteur maximale des annexes à vocation d'habitation est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut.

10.5. La hauteur maximale autorisée des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article A.11. Aspect extérieur

Généralités :

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

11.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

11.3. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les matériaux d'aspect médiocre en parement extérieur des constructions sont interdits.

11.4. Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature, etc.), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.5. Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Les clôtures :

11.6. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings, etc.) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents.

11.7. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement. Les clôtures pleines sont interdites.

11.8. En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales et doublées d'un système à claire-voie. Le système à claire-voie doit être réalisé sur un muret d'une hauteur maximale de 60 centimètres. La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas excéder 1,50 mètre. La hauteur des piliers de portail pourra être supérieure à 1,50 mètre.

11.9. En limite séparative, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un système à claire-voie ou plein. Le système à claire-voie pourra être réalisé sur un muret d'une hauteur maximale de 60 centimètres. La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres.

11.10. Les articles 11.8. et 11.9. ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques, etc.).

11.11. Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION, LEURS EXTENSIONS ET LEURS ANNEXES

Les toitures :

11.12. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

11.13. L'article 11.12. ne s'applique pas aux installations de captage solaire, qui doivent s'intégrer dans les pentes de toiture et respecter une intégration soignée.

11.14. Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. L'ardoise, la tuile plate de tonalité foncée et flammée ou vieillie, le chaume et les matériaux similaires en termes d'aspect et de teinte sont autorisés.

11.15. L'article 11.14. ne s'applique pas aux vérandas et aux piscines couvertes, qui doivent s'intégrer harmonieusement avec la construction principale.

11.16. Les toitures des extensions et des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

11.17. Les toitures des constructions principales et leurs annexes doivent avoir deux pentes ou plus, égales ou supérieures à 30° et peuvent posséder un débord de toiture d'au moins 30 centimètres, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

11.18. Les toitures à une pente sont autorisées pour les extensions et les annexes jointives d'une construction principale.

11.19. Les toitures terrasse sont interdites, à l'exception des toitures végétalisées et des toitures terrasse accessibles.

11.20. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut, les vérandas et les piscines couvertes.

11.21. Les fenêtres de toit devront être encastrées dans le matériau de couverture.

Les façades :

11.22. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

11.23. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton, etc.) sans enduit extérieur sont interdits.

11.24. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction. Les matériaux nobles ou de parements rappelant l'aspect des matériaux nobles du Pays de Caux (bois, ardoise, brique, pierre, etc.) et les tons blancs ou légèrement teintés (beige, ocre, gris, etc.) sont autorisés.

11.25. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, etc.) par des couleurs vives et/ou sombres pour souligner le parti architectural.

11.26. Les teintes de façade et de menuiserie des extensions et des annexes doivent être en harmonie avec les teintes de façade et de menuiserie de la construction principale de l'unité foncière.

11.27. Les façades en briques ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages, etc.), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

LES AUTRES CONSTRUCTIONS

11.28. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à vocation agricole doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.29. Les teintes de toiture et de façade des constructions à vocation agricole doivent être de couleur sombre.

11.30. La pente minimale des toitures des constructions à vocation agricole est de 15°.

Article A.12. Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré sur le terrain utilisé, en dehors de la voie publique.

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

12.3. Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière commode et sécurisée, afin que leur usage soit encouragé.

12.4. Pour les constructions à vocation d'habitation, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- ✓ 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ en cas de division d'un logement, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées ;
- ✓ en cas d'augmentation de la surface de plancher d'un logement de moins 50 m², la place de stationnement supplémentaire doit être créée.

Article A.13. Espaces libres et plantations

13.1. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

13.2. Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,50 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

13.3. Pour les unités foncières recevant des habitations, une surface minimale de 40% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

13.4. Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale et paysagère des aires de stationnement (intégration paysagère, gestions des eaux pluviales, qualité de revêtement, etc.).

Article A.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

Article A.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Toute nouvelle construction principale individuelle doit s'accompagner, en complément du système de gestion des eaux pluviales, d'une ou de citerne(s), enterrée ou non, de récupération de l'eau de pluie d'au moins 3 m³.

15.2. Les constructions peuvent prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles peuvent :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, etc. ;
- ✓ grâce à l'orientation des bâtiments, favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone Naturel stricte (N)

Caractère de la zone :

La zone Naturelle stricte, notée N, correspond aux espaces naturels de Fontaine-la-Mallet. Elle intègre plusieurs sites d'habitat diffus, compris dans un plus vaste ensemble naturel. Les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées sous certaines conditions précisées dans le règlement écrit.

Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) :

Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin Versant de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Article N.1. Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article N.2.

Article N.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Les extensions et les annexes des constructions à vocation d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.3. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre dans un délai de 10 ans, sauf en cas de mise en danger des personnes et des biens (cavité souterraine, ruissellement, etc.).

2.4. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, sous réserve d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, seuls sont autorisés :

- ✓ à l'exclusion des établissements recevant du public, les extensions mesurées des constructions existantes, les annexes de faible emprise et l'aménagement des combles, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- ✓ la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre, à condition que le sinistre ne soit pas lié à l'effondrement du sol ;
- ✓ les voiries et les équipements liés ;
- ✓ les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

2.5. En dehors des espaces urbanisés et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD.6382, représentée sur le plan des servitudes, seuls sont autorisés :

- ✓ Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- ✓ Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- ✓ Les réseaux d'intérêt public.

Article N.3. Accès et voirie

Les accès :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de

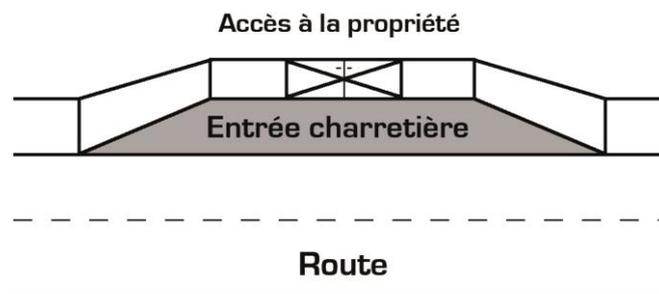
l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

3.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, tout nouvel accès doit être jointif à un accès existant lorsque ce dernier est situé en limite séparative. En cas de création de plusieurs terrains, simultanément et contigus, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

3.5. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.



La voirie :

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

3.7. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3.8. Les voies en impasse doivent être évitées.

3.9. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article N.4. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

4.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement eaux usées :

4.2. Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement eaux pluviales :

4.3. Pour les projets sur des surfaces inférieures à 3000 m² :

- ✓ la gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de

stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg, etc.) sera autorisé ;

- ✓ le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées, soit un stockage de 1 m³ pour 20 m² de surface imperméabilisée ;
- ✓ le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.4. Pour les projets sur des surfaces supérieures à 3000 m² :

- ✓ la gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet ;
- ✓ le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable ;
- ✓ le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire ;
- ✓ pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire sera réalisé ;
- ✓ si la perméabilité du sol n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2l/s/ha aménagé ;
- ✓ dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable ;
- ✓ chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme, devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.5. Pour les projets sans distinction de surface :

- ✓ la gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée ;
- ✓ chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme, devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable ;
- ✓ les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale ;
- ✓ le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité ;
- ✓ le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Electricité et télécommunication :

4.6. Pour toute construction ou installation, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communications téléphoniques et autres réseaux sont enterrés.

4.7. Les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux façades et, si possible, dissimulés.

Collecte des déchets :

4.8. Pour tout projet de construction, le pétitionnaire doit prendre contact avec les services de la CODAH, notamment pour garantir l'accès des véhicules de collecte des déchets.

Article N.5. Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article N.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Le long de la RD.6382 (en dehors des espaces urbanisés), toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie, à l'exception des constructions autorisées à l'article N.2.5 du présent règlement.

6.2. Le long des autres voies, toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites d'emprise publique.

6.3. L'article 6.2. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

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

7.1. Toute nouvelle construction (annexes et extensions comprises) doit être implantée :

- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2. L'article 7.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

Article N.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les annexes des constructions à vocation d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale, calculée en tout point de l'annexe.

Article N.9. Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation (annexes et extensions comprises) est limitée à 15% de l'unité foncière

9.2. La construction d'extension(s) d'une habitation existante est limitée à :

- ✓ 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les constructions de plus de 100 m² ;
- ✓ 20 m² de surface de plancher pour les constructions existantes de moins de 100 m².

9.3. L'emprise au sol des annexes des constructions à vocation d'habitation est limitée à 40 m² d'emprise au sol.

9.4. L'article 9.3 ne s'applique pas aux piscines dont l'emprise au sol est limitée à 100 m².

9.5. L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article N.10. Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'habitation est limitée à 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + étage + combles).

10.3. La hauteur maximale des extensions des constructions à vocation d'habitation est

limitée à la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées. Une dérogation peut être accordée dans le but de réaliser un étage supplémentaire, à condition de ne pas dépasser 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.4. La hauteur maximale des annexes à vocation d'habitation est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut.

10.5. La hauteur maximale autorisée des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article N.11. Aspect extérieur

Généralités :

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

11.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

11.3. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les matériaux d'aspect médiocre en parement extérieur des constructions sont interdits.

11.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.5. Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature, etc.), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.6. Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Les toitures :

11.7. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

11.8. L'article 11.7. ne s'applique pas aux installations de captage solaire, qui doivent s'intégrer dans les pentes de toiture et respecter une intégration soignée.

11.9. Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. L'ardoise, la tuile plate de tonalité foncée et flammée ou vieillie, le chaume et les matériaux similaires en termes d'aspect et de teinte sont autorisés.

11.10. L'article 11.9. ne s'applique pas aux vérandas et aux piscines couvertes, qui doivent s'intégrer harmonieusement avec la construction principale.

11.11. Les toitures des extensions et des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

11.12. Les toitures des constructions principales et leurs annexes doivent avoir deux pentes ou plus, égales ou supérieures à 30° et peuvent posséder un débord de toiture d'au moins 30 centimètres, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

11.13. Les toitures à une pente sont autorisées pour les extensions et les annexes jointives d'une construction principale.

11.14. Les toitures terrasse sont interdites, à l'exception des toitures végétalisées et des toitures terrasse accessibles.

11.15. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut, les vérandas, les piscines couvertes et les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

11.16. Les fenêtres de toit devront être encastrées dans le matériau de couverture.

Les façades :

11.17. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

11.18. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton, etc.) sans enduit extérieur sont interdits.

11.19. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction. Les matériaux nobles ou de parements rappelant l'aspect des matériaux nobles du Pays de Caux (bois, ardoise, brique, pierre, etc.) et les tons blancs ou légèrement teintés (beige, ocre, gris, etc.) sont autorisés.

11.20. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, etc.) par des couleurs vives et/ou sombres pour souligner le parti architectural.

11.21. Les teintes de façade et de menuiserie des extensions et des annexes doivent être en harmonie avec les teintes de façade et de menuiserie de la construction principale de l'unité foncière.

11.22. Les façades en briques ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages, etc.), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les clôtures :

11.23. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings, etc.) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents.

11.24. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement. Les clôtures pleines sont interdites.

11.25. En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales et doublées d'un système à claire-voie. Le système à claire-voie doit être réalisé sur un muret d'une hauteur maximale de 60 centimètres. La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas excéder 1,50 mètre. La hauteur des piliers de portail pourra être supérieure à 1,50 mètre.

11.26. En limite séparative, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un système à claire-voie ou plein. Le système à claire-voie pourra être réalisé sur un muret d'une hauteur maximale de 60 centimètres. La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres.

11.27. Les articles 11.25. et 11.26. ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques, etc.).

11.28. Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

Article N.12. Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré sur le terrain utilisé, en dehors de la voie publique.

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

12.3. Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière commode et sécurisée, afin que leur usage soit encouragé.

12.4. Pour les constructions à vocation d'habitation, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- ✓ 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ en cas de division d'un logement, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées ;
- ✓ en cas d'augmentation de la surface de plancher d'un logement de moins 50 m², la place de stationnement supplémentaire doit être créée.

Article N.13. Espaces libres et plantations

13.1. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

13.2. Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,50 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

13.3. Pour les unités foncières recevant des habitations, une surface minimale de 40% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

13.4. Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale et paysagère des aires de stationnement (intégration paysagère, gestions des eaux pluviales, qualité de revêtement, etc.).

Article N.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

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

15.1. Les constructions peuvent prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles peuvent :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, etc. ;

- ✓ grâce à l'orientation des bâtiments, favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS REPERTORIES
AUX TITRES DES ARTICLES L.151-19, L.151-23, L.113-1 et L.113-2 DU
CODE DE L'URBANISME

Edifices d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

48 éléments bâtis (46 éléments ponctuels et 2 éléments surfaciques) concourant à maintenir l'identité cachoise communale ont été identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Pour ces éléments :

Façades :

En cas de ravalement de façades ou parties de façades, tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions :

- ✓ Les colombages devront rester apparents au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public.
- ✓ Les appareillages maçonnés (brique, brique et silex, pierre) en bon état de conservation devront rester apparents.
- ✓ Les enduits et les joints devront être réalisés au mortier de chaux hydraulique naturelle. Les joints en ciment sont proscrits.
- ✓ Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction.

Les enduits doivent présenter des teintes ocre, brun ou terre beige. La teinte blanche est autorisée entre les colombages resserrés.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).

Les maçonneries et les colombages apparents ne pourront pas être masqués par une isolation par l'extérieur, sauf pour les façades non visibles depuis l'espace public.

Toitures :

Les couvertures seront en ardoises naturelles ou artificielles, en tuile de terre cuite ou en chaume, sauf disposition contraire d'origine.

Le bac acier ondulé ou nervuré peut être autorisé uniquement pour protéger la charpente dans le cas d'une sauvegarde de bâtiment en attente de réhabilitation. Le bac acier laqué sera gris ou noir.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins ...).

Menuiseries :

Les menuiseries devront être en bois ou en aluminium.

Les menuiseries devront toujours être faites à la mesure des baies existantes d'origine.

Ouvertures (en façade ou toiture) :

Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Les baies devront être de dimensions comparables avec les proportions des baies originelles, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

Alignements boisés, talus, fascines, haies et fossés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

5,93 km d'alignements boisés, talus, fascine, haies et fossés, et 1 arbre existants ont été identifiés à Fontaine-la-Mallet.

- ✓ Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un alignement boisé, un talus, une fascine, une haie ou un fossé identifiés sur le règlement graphique, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- ✓ Tout abattage de ces éléments identifiés implique une nouvelle plantation obligatoire en essence locale, à proximité immédiate de l'arbre abattu.
- ✓ Les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport aux alignements boisés existants identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux changements de destination des bâtiments, aux extensions, aux annexes, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques.

Mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

9 mares ont été identifiées à Fontaine-la-Mallet.

- ✓ Tout comblement des mares est interdit. En conséquence, les débits de fuite de ces mares doivent être maintenus et préservés de toute obstruction.

Rivière identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

La rivière « La Souris » a été identifiée à Fontaine-la-Mallet.

- ✓ Les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport aux berges de « La Souris » identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas reconstructions à l'identique, aux changements de destination des bâtiments, aux extensions, aux annexes, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques.

Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

5,12 ha de zones humides ont été identifiés à Fontaine-la-Mallet.

Pour ces éléments :

- ✓ Au sein des zones humides identifiées, toute nouvelle construction ou installation remettant en cause les caractéristiques de ces espaces est interdite. Les exhaussements et affouillements y sont uniquement autorisés en cas de travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau desdites zones humides.
- ✓ La végétation caractéristique d'une zone humide doit être préservée, y compris sur les berges des plans d'eau et des mares.

Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme

71,67 ha ont été identifiés en Espaces Boisés Classés à Fontaine-la-Mallet.

Les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme définissent le régime réglementaire applicable aux espaces boisés classés « EBC ». Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

- ✓ Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- ✓ Toute nouvelle construction devra respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés reportés sur le plan de zonage. Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux changements de destination des bâtiments, aux extensions, aux annexes, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CASES COMMERCIALES
REPERTORIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE
L'URBANISME

Cases commerciales identifiées au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

8 cases commerciales ont été identifiées à Fontaine-la-Mallet.

Ces cases commerciales, qui contribuent au dynamisme de l'activité commerciale de proximité, sont identifiées dans le cadre du document d'urbanisme afin de favoriser leur maintien sur le territoire de Fontaine-la-Mallet. Il convient de préciser que la notion de case commerciale ne concerne que les rez-de-chaussée ayant pignon sur rue.

- ✓ Tout changement de destination d'une case commerciale identifiée ne pourra être autorisé que 3 ans minimum après la cession d'activité du commerce de proximité.
- ✓ En cas d'impossibilité de reprise de la case commerciale après la cessation d'activité, un changement de destination peut être autorisé.

**TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INFRASTRUCTURES DE
DEPLACEMENTS DOUX REPERTORIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38
DU CODE DE L'URBANISME**

Infrastructures de cheminements doux identifiées au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Plusieurs infrastructures de cheminements doux, principalement des chemins ou sentes, ont été identifiées au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme à Fontaine-la-Mallet. Ainsi, les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas remettre en cause leur continuité.

TITRE VIII – EMBLEMES RESERVES

La commune de Fontaine-la-Mallet a identifié 4 emplacements réservés dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme. Ces emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage.

Il convient de rappeler que les emplacements réservés donnent lieu à des règles spécifiques :

- ✓ Dès l'approbation du PLU, les propriétaires des terrains réservés peuvent demander à l'établissement public bénéficiaire de lever la réserve ;
- ✓ Le bénéficiaire ne peut acheter le terrain concerné que lors de la mise en vente par le propriétaire ;
- ✓ Impossibilité de réaliser un aménagement autre que celui inscrit dans le document d'urbanisme ;
- ✓ Possibilité de supprimer un emplacement réservé par une procédure de modification ou révision du PLU.

Emplacement réservé n°1 :

Commune de Fontaine-la-Mallet
Vocation : Réalisation d'un cheminement doux
Parcelle concernée : B 245, B 293, B 699
Surface : 725 m² (bande de 2 mètres)

Emplacement réservé n°2 :

Commune de Fontaine-la-Mallet
Vocation : Réalisation d'un cheminement doux
Parcelle concernée : C 305, C 573, C 570, C 571, C 630, C 637, C 665, C 753, C 758, C 1051, C 1052, C 1307
Surface : 925 m² (bande de 2 mètres)

Emplacement réservé n°3 :

Commune de Fontaine-la-Mallet
Vocation : Réalisation d'un cheminement doux
Parcelle concernée : C 495
Surface : 1 685 m² (bande de 2 mètres)

Emplacement réservé n°4 :

Commune de Fontaine-la-Mallet
Vocation : Réalisation d'un cheminement doux
Parcelle concernée : A 51, A 54, A 55, A 56, A 121, A 138, A 139, A 355, A 356, A 461, A 647, A 648, A 649, A 652, A 654, A 655, A 665, A 666, A 667
Surface : 2 075 m² (bande de 2 mètres)

TITRE IX – LEXIQUE

Destinations des constructions :

Artisanat : c'est l'ensemble des activités de fabrication, de transformation, de réparation et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec des membres de leur famille ou d'un nombre réduit de salariés.

Bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que la direction, la gestion, les études, la conception, l'informatique, la recherche et le développement. Les locaux des professions libérales sont également considérés comme des bureaux.

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : cette destination comprend l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, en particulier les équipements d'infrastructures : réseaux (poste de relevage, ligne très haut débit,...) équipements de production d'énergie (transformateur EDF,...), ouvrages de lutte contre les inondations, équipements de production d'eau potable,...

Equipement public : cette destination comprend les constructions publiques affectées ou nécessaires à la gestion de services publics, en particulier les équipements de superstructures à usage administratif, scolaire, sanitaire, culturel, sportif... Cette destination comprend les constructions affectées ou nécessaires aux fondations et associations à vocation d'enseignement, d'hébergement, d'accueil et de soins associés.

Entrepôt : cette destination comprend les locaux où sont stockées des marchandises et/ou du matériel. Au-delà de 20% de la surface de plancher affectés au stockage, cette surface de plancher sera considérée comme destination d'entrepôt. En-dessous, ces surfaces auront la même destination que l'activité à laquelle la fonction de stockage est rattachée.

Exploitation agricole et forestière : c'est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service.

Hébergement hôtelier : cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidences de tourisme.

Industrie : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Lexique des termes évoqués dans le règlement du PLU :

Accès : linéaire de façade du terrain ou de la construction par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.

Affouillement : Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres, dès lors qu'elle n'est pas liée à l'exécution d'un permis de construire.

Agrandissement : augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante. La surface ou le volume de l'extension doit être inférieur à celui de la construction existante.

Alignement de façade : implantation d'une extension ou d'une annexe dans le prolongement d'une façade existante, même si celle-ci ne respecte pas les prescriptions de reculs du règlement écrit.

Annexe : local secondaire, dépendance à une construction principale affectée à une fonction complémentaire (cave, remise, local à vélo, local pour les ordures ménagères, garage, abris de jardin, atelier...). L'annexe est indépendante de la construction principale.

Annexe et extension de faible emprise : les notions d'extensions mesurées et d'annexes de faible emprise impliquent des augmentations maximales de 30 m². Cette notion s'applique dans les zones de risques liées au ruissellement et aux cavités souterraines.

Cavité souterraine : vide d'origine naturelle ou anthropique situé sous terre. Les cavités souterraines sont présentes sous la forme de carrières, marnières, bétoires, grotte, caverne, caves, abris, etc...

Changement de destination : modification de l'utilisation des sols (Cf. Destinations des constructions).

Clôture : constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : c'est le rapport entre la surface de plancher maximale autorisée sur un terrain et la surface de ce terrain.

Emplacement réservé : procédé de réservation qui consiste à délimiter, sur les documents graphiques, des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts. Les bénéficiaires et les destinations sont précisés dans les pièces réglementaires du PLU.

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

Emprise publique : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique, ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.

Espaces libres : les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.

Exhaussement : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres, dès lors qu'il n'est pas lié à l'exécution d'un permis de construire.

Extension : augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante. La surface ou le volume de l'extension doit être inférieur à celui de la construction existante.

Habitation Légère de Loisirs : construction démontable ou transportable destinée à une utilisation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur : la hauteur est mesurée soit à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les éléments techniques (cheminées, cages d'escaliers, ascenseurs, saillies traditionnelles,...) ne sont pas considérées dans le calcul de la hauteur.

Limite séparative : ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété, que ce soit par rapport au domaine public (alignement) ou aux parcelles voisines (limites latérales et fonds de parcelle).

Parcelle : c'est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

Servitude d'utilité publique : il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières.

Surface de plancher : la surface d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel : niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction. Le terrain naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Voie privée : constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

Voie publique : voie comprise dans le domaine public routier et ouverte à la circulation publique.

TITRE X – LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES

Liste des essences locales de Seine-Maritime recommandée pour une haie par le CAUE de Seine-Maritime :

Alisier torminal - *Sorbus torminalis*
Amélanchier vulgaire - *Amelanchier ovalis*
Aulne à feuille en coeur - *Alnus cordata*
Aulne glutineux - *Alnus glutinosa*
Bouleau pubescent - *Betula pubescens*
Bouleau verruqueux - *Betula verrucosa*
Bourdaine – *Rhamnus frangula*
Buis commun - *Buxus sempervirens*
Cerisier à grappes - *Prunus padus*
Cerisier Sainte Lucie - *Prunus mahaleb*
Charme commun - *Carpinus betulus*
Châtaignier - *Castanea sativa*
Chêne pédonculé - *Quercus robur*
Chêne sessile - *Quercus petraea*
Cormier - *Sorbus domestica*
Cornouiller mâle - *Cornus mas*
Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*
Coudrier (noisetier) - *Corylus avellana*
Erable champêtre - *Acer campestre*
Erable sycomore - *Acer pseudoplatanus*
Frêne commun - *Fraxinus excelsior*
Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*
Hêtre commun - *Fagus sylvatica*
Houx commun - *Ilex aquifolium*
If – *Taxus baccata*
Merisier - *Prunus avium*
Néflier commun - *Mespilus germanica*
Nerprun purgatif - *Rhamnus catharticus*
Poirier sauvage - *Pyrus pyraster*
Pommier sauvage - *Malus sylvestris*
Prunellier - *Prunus spinosa*
Prunier myrobolan - *Prunus ceracifera*
Saule blanc - *Salix alba*
Saule cendré – *Salix cinerea*
Saule des vanniers - *Salix viminalis*
Saule marsault – *Salix caprea*
Sureau noir – *Sambucus nigra*
Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*
Viorne lantane - *Viburnum lantana*
Viorne obier - *Viburnum opulus*