

Commune de

# MONTIVILLIERS

## Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme



### Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 10 décembre 2018  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Montivilliers,  
Le Maire,

**APPROUVÉ LE : 10 décembre 2018**

Dossier 18087608  
29/11/2018

réalisé par



Agence Seine-Normandie  
186 Boulevard François 1er  
76600 LE HAVRE  
**02 35 46 55 08**

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment à l'article R.123-9.

## ***ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN***

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Montivilliers**.

## ***ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL***

---

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux « règles générales de l'urbanisme » faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public suivants qui sont et demeurent applicables au territoire communal : R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

2. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement :

- . L.111-7 et L.111-8 relatifs au sursis à statuer
- . L.421-3 relatif à la réalisation d'aires de stationnement.

3. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- **les périmètres spéciaux** visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, reportés dans les annexes du P.L.U. :

- . les zones d'aménagement concentré (Z.A.C.) ;
- . les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n°85.729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

- . les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

- . le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan Local d'Urbanisme et reportées en annexe conformément aux dispositions des articles R.126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- **Les secteurs de sites archéologiques** dans le cadre de l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

- **Les installations classées** pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 et textes subséquents),

4. Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, « la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

## ***ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES***

---

### **Le présent règlement comprend :**

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

### **1) Les zones urbaines**

- La zone UA concerne le centre de la commune caractérisé par une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, équipements d'intérêt général) et une forte densité bâtie. Elle recouvre le noyau historique et ses extensions récentes dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine.

La zone UA comprend un secteur UAa, correspondant à des développements résidentiels récents inscrits dans la Z.A.C. du Domaine de la Vallée, où l'objectif est de permettre l'achèvement cohérent d'un nouveau quartier de ville organisé autour d'espaces publics structurants (voirie, espace vert, berges de la Lézarde valorisées, équipements).

La zone UA comprend un secteur UAb, correspondant aux secteurs à forte densité de logement social identifiés dans le PLH 2016-2021 de la CODAH.

- La zone UB couvre des quartiers situés en périphérie du centre ancien à dominante d'habitat. Au gré des opportunités foncières, elle a fait l'objet d'une densification progressive par des opérations de logements collectifs ou de maisons de ville, et se caractérise aujourd'hui par une juxtaposition de tissus urbains diversifiés. La zone UB comprend un secteur UBa, Le secteur UBa correspond aux espaces périphériques du secteur UB, structuré autour de l'Avenue du Président Wilson. Ce secteur UBa comprend en grande majorité les développements résidentiels dans des secteurs où la capacité des réseaux (viaires notamment) est limitée.

- La zone UC concerne des quartiers à dominante d'habitat, composés de tissus pavillonnaires diversifiés et de quelques ensembles d'habitat collectif, en grande partie produits dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Cette zone bénéficie d'une présence végétale importante et d'une structuration urbaine lisible en raison d'un réseau de voiries et d'espaces publics hiérarchisé et de l'existence de centralités de quartier.

La zone UC comprend un secteur UCa, couvrant des quartiers d'habitat situés dans la vallée de la Curande dont la sensibilité environnementale justifie que les possibilités de densification y soient plus réduites.

La zone UC comprend un secteur UCh qui regroupe les ensembles de logements dont la hauteur dépasse celle des constructions nouvelles admises et pour lesquels la hauteur maximale est plus importante.

La zone UC comprend un secteur UCb, correspondant aux secteurs à forte densité de logement social identifiés dans le PLH 2016-2021 de la CODAH.

- La zone UG se caractérise par des développements pavillonnaires de très faible densité, réalisés selon un mode d'urbanisation essentiellement d'initiative individuelle, sans opération d'ensemble, sur des espaces partiellement ou difficilement desservis par les équipements publics et situés en frange des parties urbanisées.

- La zone US accueille des équipements commerciaux et services d'intérêt d'agglomération. Cette zone se caractérise par un vieillissement de ses superstructures, une importance des différentes composantes du site (bâti, enseignes, voiries et espaces de stationnement) ainsi qu'un déficit végétal et une pauvreté des traitements au sol. La zone US comprend un secteur USa, au sein duquel les développements ne doivent être permis que si des mesures compensatoires en matière de gestion des eaux pluviales sont mises en place ainsi qu'un aménagement paysager de qualité.

- La zone UZ correspond aux sites d'activités économiques, en grande partie organisés dans le cadre de zones d'activités et, pour certains, inscrits en Z.A.C.

- UZ, sur le plateau à l'Ouest de la zone agglomérée. Cette zone comporte une entreprise qui est classée pour l'environnement : des périmètres de protections sont reportés sur les documents graphiques.

- UZa, au sein de la Z.A.C. Tertiaire de la Lézarde, orienté principalement vers l'accueil d'activités commerciales ou de services,

- UZb, au sein de la Z.A.C. du Domaine de la Vallée, pour l'accueil d'activités artisanales et de services,

- UZc, également inscrit dans la Z.A.C. du Domaine de la Vallée, pour recevoir des activités technologiques et de services ou des activités commerciales compatibles avec un environnement paysager à préserver.

- La zone UZd correspond à une nouvelle zone d'activités économiques sur le site d'Epaville, bénéficiant d'une vitrine sur la R.D. 489.

- Le secteur UZe correspond à l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage aménagée sur la commune.

## **2) Les zones à urbaniser**

- La zone AUB correspond à des espaces agricoles destinés à l'urbanisation, situés sur le plateau de Réauté en continuité Ouest du tissu urbain de la Belle Etoile.
- La zone AUBa concerne des terrains désaffectés, localisés au Sud de la commune, dans la vallée de la Lézarde où il s'agit de permettre la production de logements.
- La zone AUC correspond à un espace non bâti situé à proximité de la limite communale avec Epouville, en continuité du tissu urbain existant où il s'agit de permettre la production de logements.
- La zone AUZ correspond au parc d'activités du Mesnil, implanté sur des terrains agricoles situés en partie à Montivilliers.
- La zone AUZ correspond à l'extension de la zone d'activités d'Epouville, bénéficiant d'une vitrine sur la RD.489.
- La zone AU concerne un espace identifié pour le développement urbain de la commune.

## **3) Les zones naturelles**

- La zone N correspond à des sites naturels constituant des espaces de première importance d'une part sur le plan écologique et d'autre part pour l'offre de détente aux populations de l'agglomération.  
La zone N comprend trois grands secteurs : Ns, Nv et Ny
  - le secteur Ns :
    - o Un secteur Ns proprement dit à vocation générale sportives,
    - o Un secteur Nsg pour l'aménagement d'un golf compact,
    - o Un secteur Nse à vocation d'équipements,
    - o Un secteur Nsc pour le centre équestre,
    - o Un secteur Nsh pour l'habitat de loisirs (camping),
    - o Un secteur Nsj pour l'accueil des jardins familiaux .
  - le secteur Nv, au sein duquel les aménagements doivent favoriser l'expansion des crues et dont l'inondabilité justifie d'y interdire des installations vulnérables au risque.
  - le secteur Ny, zone naturelle constituée des espaces verts du parc d'activités du Mesnil, située sur les secteurs de gestion des eaux pluviales et d'aménagement paysager.
- La zone Nh correspond aux espaces naturels de la commune n'ayant plus de vocation agricole.  
Cette zone comprend un secteur Nhm, où les nouvelles constructions sont interdites, à l'exclusion de la confortation de l'existant, afin de limiter l'effet du mitage et les coûts de gestion urbaine.
- La zone Ny est une zone naturelle constituée des espaces verts du parc d'activités du Mesnil, située sur les secteurs de gestion des eaux pluviales et d'aménagement paysager.

## **4) Les zones agricoles**

La zone A correspond à des terres agricoles à fort potentiel agronomique essentiellement localisées sur les plateaux. Elle se caractérise par le paysage spécifique du plateau cauchois constitué de champs ouverts ponctués de masses végétales autour des corps de ferme et des hameaux. La pression urbaine, la modernisation de l'agriculture et les besoins en infrastructures en ont altéré progressivement les caractéristiques traditionnelles avec des conséquences notamment sur les ruissellements d'eaux pluviales et l'érosion des sols.

Elle comprend des sous-secteurs Ah de taille et de capacité d'accueil limitée qui permettent la reconnaissance de l'existence d'un habitat en zone A.

## **5) Les éléments de superposition**

Ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques conformément à la légende :

- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1-8°, L.123-17, R.123-10 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme ;
- **les espaces boisés et alignements d'arbres classés**, soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- **les périmètres de précaution :**
  - . définis autour des indices présumés de cavités souterraines, des installations classées pour la protection de l'environnement et des canalisations de transport de matières dangereuses,
  - au sein **des périmètres de zones d'aménagement concerté (Z.A.C.)**, en vertu de l'article L.123-3 du Code de l'Urbanisme :
    - . la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer,
    - . la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts ;
- **les bâtiments agricoles en zone A** dont le changement de destination est autorisé en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, repérés au titre des articles L123-1-5 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme
- **le tracé et les caractéristiques des voies de circulation** à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public, indiqués en vertu de l'article L123-1-5 IV. 1° du Code de l'Urbanisme (liaisons piétonnes à sauvegarder et valoriser).
- **les mares à protéger** en raison de leur intérêt hydraulique et écologiques, identifiés au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme.
- **les secteurs de maintien du commerce de proximité**, identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, « les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ». Ces adaptations mineures ne peuvent concerner que les articles 3 à 13 des différents chapitres du présent règlement.

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.

## **ARTICLE 5 : REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL**

---

### ***ARTICLE 5.1 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES***

En application de l'article R. 111-2 du code de l'Urbanisme, « 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 ».

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

**La zone UB couvre des quartiers situés en périphérie du centre ancien à dominante d'habitat. Au gré des opportunités foncières, elle a fait l'objet d'une densification progressive par des opérations de logements collectifs ou de maisons de ville, et se caractérise aujourd'hui par une juxtaposition de tissus urbains diversifiés.**

**Les objectifs sont :**

- **d'y développer la fonction habitat dans les espaces mutables ou encore libres et d'accompagner le renforcement de la centralité,**
- **de profiter des opportunités de densification ou de développement pour en reconfigurer le tissu urbain et lui donner davantage de cohérence,**
- **de conférer une qualité urbaine à l'avenue du Président Wilson.**

**La zone UB comprend un secteur UBa, correspondant à des développements résidentiels périphériques à l'Avenue Président Wilson. L'objectif est de permettre une articulation cohérente entre le tissu urbain résidentiel et la densification recherchée dans le secteur UB.**

## **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. L'industrie.
2. Les entrepôts.
3. Les exploitations agricoles ou forestières.
4. - L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.  
- Le stationnement des caravanes.
5. Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.
6. Dans les périmètres de précaution définis autour d'indices de cavités souterraines figurés aux documents graphiques :
  - les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient sont interdites, sauf celles visées à l'article UB2, alinéa 4, ou sauf si de nouveaux éléments portés à la connaissance de la commune postérieurement à l'approbation du P.L.U. établissent l'absence de risque sur la parcelle d'implantation du projet ;
  - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre est interdite s'il est lié à un effondrement du sol.

## **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Sont autorisées, mais soumises à conditions particulières, les occupations ou utilisations du sol suivantes :
  - 1.1. les activités commerciales et artisanales, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances notamment sonores ou olfactives.
  - 1.2. les installations annexes de garages ainsi que les postes de peinture ou d'hydrocarbures, à condition que ces installations soient liées à des garages-ateliers ou stations-service et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation ;
  - 1.3. les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services à la population.
  - 1.4. les aires de stationnement des campings cars intégrées à leur environnement,
2. Lorsque l'application des règles prévues aux articles 3 à 10 et 12 à 14 du présent règlement rend l'opération irréalisable, est autorisée l'extension modérée des constructions existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher à compter de l'approbation du présent règlement.
3. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés aux documents graphiques, les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.



4. Dans les périmètres de précaution définis autour d'indices de cavités souterraines figurés aux documents graphiques, sont autorisés :

- 4.1. les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs ;
- 4.2 les aménagements d'espaces libres ;
- 4.3. à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine :
  - . les modifications, extension mesurée dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface plancher à compter de l'approbation du présent règlement, transformations à d'autres usages des constructions et installations existantes,
  - . les travaux nécessaires à l'adaptation des constructions existantes aux normes d'hygiène ou de confort,
  - . les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse,...) ;
- 4.4. les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations.

### **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

---

#### **1. Dispositions concernant les accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies publiques, le ou les accès doivent être situés sur la ou les voies supportant le moins de circulation. Dans la mesure où les caractéristiques de ces dernières sont incompatibles avec le trafic engendré prévisible, un accès peut être envisagé sur la voie principale.
- Pour les opérations concourant à la création de plus de 10 logements sur une même unité foncière, en une ou plusieurs fois à compter de l'approbation du document d'urbanisme, l'accès sur rue doit présenter une largeur de 5 mètres minimum afin de garantir le croisement des véhicules et la sécurité de tous les usagers.

#### **2. Dispositions concernant la voirie**

- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...
- Les voies en impasse nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.
- Dans les voies en impasse, les opérations concourant à la création de plus de 10 logements sur une même unité foncière, en une ou plusieurs fois à compter de l'approbation du document d'urbanisme, doivent être desservies par une voirie (existante ou à créer) d'une largeur minimale



de 6 mètres comprenant un cheminement adapté pour la circulation des piétons.

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique et privée qui les dessert.
- Les tracés indicatifs de liaisons piétonnes indiqués aux documents graphiques sont à respecter et leur aménagement doit privilégier le confort et la sécurité des piétons. Lorsqu'un projet n'est pas compatible avec le tracé indicatif, un itinéraire de substitution rétablissant la continuité de la liaison devra être prévu.

## **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

### **3. Assainissement eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.

La gestion des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain.

- La surface imperméabilisée équivalente à prendre en compte pour les calculs est celle du projet, et non pas celle de l'ensemble de la parcelle.

#### **- Obligation de raccordement au réseau :**

Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif.

#### **- Obligation de régulation des eaux pluviales avant rejet :**

1) **Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial**, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.

2) **Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent sur des surfaces de terrain supérieures à 2000 m<sup>2</sup>**, devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Les objectifs de qualité des rejets sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement). Les rejets directs dans le milieu aquatique naturel seront soumis à l'avis des autorités compétentes (police de l'eau).

#### **- Calcul du volume d'eaux pluviales à gérer :**

Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle seront régulés de la façon

suivante : les rejets seront limités à 10 l/s/ha de surface imperméable équivalente<sup>2</sup> du projet. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m<sup>3</sup> par hectare de surface équivalente<sup>2</sup> du projet.

Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.

**Toutefois, lorsque le projet présenté relève de l'application des dispositions de la Loi sur l'Eau**, le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de l'opération d'aménagement seront régulés selon les prescriptions émises par la Délégation Inter Service de l'Eau (DISE) et notamment :

- le rejet d'eaux pluviales en sortie de l'opération d'aménagement doit être limité à 2L/s/ha de surface totale de projet,
  - les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour la pluie de fréquence de retour centennale la plus défavorable.
- Les projets d'aménagement concernés par un cheminement de ruissellement doivent préciser les mesures d'adaptation appropriées au regard de ce risque naturel.
- Tout projet indiquera expressément les solutions adaptées mis en œuvre pour répondre à cette exigence.
- En outre, les projets d'aménagement doivent garantir que leurs propres ruissellements n'aggravent pas les désordres résultant d'inondation aux fonds servants, notamment aux sous-sols.

#### **4. Réseaux divers**

Les lignes de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunications et de fluides divers doivent être raccordées par souterrains.

### **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

1. Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des garages et annexes qui peuvent être implantés à une distance inférieure sans toutefois créer de gêne à la visibilité réciproque des véhicules.
2. Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées :
  - dans le cas de bâti existant, des extensions pourront être autorisées en continuité du bâti,
  - dans le cas de terrains situés entre des constructions existantes constituant un ordre continu de fait, les façades des constructions nouvelles pourront être implantées au-delà de la bande de 5 mètres mais dans le respect du recul des constructions immédiatement voisines.

---

<sup>2</sup> (Voir en annexe 1 au présent règlement la formule de calcul de la surface imperméable équivalente)

## ***ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

---

1. Les constructions peuvent être implantées :
  - soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 m,
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.
2. Toutefois, les constructions n'excédant pas 3 m de hauteur peuvent être implantées à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative tout en respectant un recul minimal d'1 mètre par rapport à la limite séparative
3. Des dispositions autres peuvent être autorisées :
  - pour tenir compte des volumes bâtis existants, notamment pour l'agrandissement de constructions,
  - dans le cas d'impératifs techniques concernant les accès.
4. Nonobstant les dispositions définies aux alinéas précédents, le long des berges de la Lézarde, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 m par rapport à la limite de la berge.

## ***ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***

---

### **Disposition particulière au secteur UBa :**

Les constructions peuvent être soit jointives, soit observer un écartement au moins égal à la moyenne des hauteurs des bâtiments en vis-à-vis avec un minimum de 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions.

### **Dans le reste de la zone :**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

## ***ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL***

---

1. L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.
2. **Disposition particulière au secteur UBa :**

Nonobstant les dispositions définies à l'alinéa précédent, l'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.
3. Aucune emprise au sol n'est réglementée sur les unités foncières de moins de 200 m<sup>2</sup>.

## ***ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS***

---

1. La hauteur de toute construction, mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, ne doit excéder **en tout point de la construction** :

- ni 3 étages droits sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable,
- ni 12 m à l'égout de toiture.

La hauteur, mesurée au droit de l'alignement sur voie, ne doit en outre pas excéder 1 fois la plus petite distance horizontale séparant cette construction des alignements opposés.

2. Les constructions pourront comporter un niveau en attique, à condition que son retrait de 2,5 m minimum s'inscrive dans le volume du comble aménageable. Le cas échéant, la partie du comble restante surplombant l'attique ne pourra pas être aménagée en niveau habitable et ne pourra qu'accueillir les éléments techniques de la construction.

### **3. Disposition particulière au secteur UBa :**

Nonobstant les dispositions définies à l'alinéa précédent, la hauteur des constructions mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, ne doit excéder en tout point ni 9 m à l'égout de toiture, ni 2 étages droits sur rez-de-chaussée, le troisième étage devant être intégré sous la toiture.

4. Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour les équipements publics et pour des installations de caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements.

## ***ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS***

---

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créé par le bâti avoisinant et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

### **1. Façades**

- Sont interdits :
  - . les enduits rugueux,
  - . les enduits imitant des matériaux,
  - . l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment parpaing ou brique creuse non revêtue d'enduit.
- Sur les matériaux destinés à être recouverts d'enduit, l'emploi d'enduits lisses est obligatoire.

### **2. Toitures**

- Les toitures principales doivent avoir deux pentes ou plus, comprises entre 30° et 45°.
- Les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les constructions contemporaines de qualité s'intégrant au site ou lorsqu'elles ont un rôle hydraulique pour la gestion des eaux pluviales.
- Les petites toitures terrasses peuvent également être autorisées, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher soit en volume de liaison, soit pour les extensions non visibles de la voie publique.

- Les toitures monopentes sont autorisées. Toutefois, celles d'une surface de plus de 20 m<sup>2</sup> devront comporter une pente supérieure à 15%.
- Aucune pente de toit n'est imposée pour les constructions de type véranda.
- L'utilisation en couverture de tôle ondulée ou de bardeaux d'asphalte est proscrite. Le bardeau d'asphalte est uniquement autorisé pour les constructions annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Le long de l'avenue Président Wilson, les toitures en comble de type « à la mansard » sont autorisées. Le comble devra être mansardé par des hauteurs inférieures à 1,80 m. La hauteur du comble à la mansard ne doit pas excéder 3,60 m entre le plancher du comble et le faîtage de la construction. Le brisis devra débuter au niveau du plancher du comble et devra présenter une pente maximum de 75°. La largeur du bâtiment dans lequel s'inscrira le toit à la mansard ne pourra excéder 10 m.

### **3. Clôtures**

- Des clôtures sur rue d'une hauteur maximum de 1,80 m au-dessus du sol le plus haut de la limite concernée peuvent être édifiées, sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement et avec la construction principale et qu'elles comprennent un soubassement maçonné en matériau opaque d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,70 m (non comptée la hauteur du soutènement éventuellement nécessaire). Ce soubassement devra être surmonté :
  - D'un dispositif à claire-voie éventuellement accompagné d'un festonnage en arrière ;
  - D'un dispositif opaque qui ne pourra excéder 2/3 de la clôture prévue sous forme de traverses ou de lames pleines.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie d'essences locales.

- Les clôtures sur voies piétonnes, privées ou publiques, doivent respecter les prescriptions relatives aux clôtures sur rue, précisées ci-avant.
- Les portails pleins peuvent être autorisés à condition qu'ils respectent une hauteur totale de 1.80m maximum par rapport au niveau du sol.
- Les clôtures entre voisins ne peuvent pas excéder 2 m de hauteur. La hauteur de clôture est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. En cas de mur de soutènement, la hauteur de celui-ci doit être considérée dans le calcul de la hauteur de clôture.
- Les murs ou les soubassements existants en matériaux traditionnels (brique, pierre, ...) devront être conservés et restaurés en limite des voies publiques. En outre, les murs en mauvais état ou effondrés sont à reconstruire selon les mêmes caractéristiques d'appareillage et avec une harmonie d'ensemble. Une démolition partielle du mur ou du soubassement est tolérée dans le cas de création d'une entrée charretière, sous réserve que la mutualisation avec un accès existant soit impossible et que la largeur de l'accès ne soit pas surdimensionnée par rapport à son usage.
- Le long des berges de la Lézarde, les clôtures doivent respecter un recul minimal de :
  - 3 m par rapport au haut de la berge talutée.
  - 1,5 m par rapport au mur de soutènement existant.
- Les murs de soutènement sont autorisés, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 1 m calculée par rapport au terrain naturel. Les murs de soutènements devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement et avec la construction principale.

#### **4. Adaptation au sol**

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, celles-ci doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- La hauteur des vides sanitaires ne doit pas excéder 1,20 m.

#### **5. Intégration des installations et édicules techniques**

- Les antennes et paraboles de réception satellitaire 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.
- 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.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.

### **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

---

1. Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues, correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers et des visiteurs, doit être assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation et sur la parcelle utilisée.
2. Des aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
  - pour les logements neufs et en cas de création d'un logement supplémentaire sur une parcelle déjà bâtie :
    - 1 place de stationnement pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - 1,5 place de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - dans le cadre d'opérations de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées à raison de 1 place pour 5 logements.
  - dans le cadre d'opérations de plus de 10 logements, un emplacement adapté pour le stationnement des vélos doit être prévu, à raison d'un stationnement vélo pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour les constructions à usage commercial, 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Toute tranche entamée donnera lieu à la réalisation d'une place de stationnement.

3. 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.
4. Ces règles peuvent être adaptées, en plus ou en moins, selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires, en fonction d'une part de la nature de l'opération, d'autre part de

leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements en matière de stationnement.

5. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut :
  - réaliser ou faire réaliser les aires manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale,

### **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral ; ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
2. Pour les unités foncières de plus de 200 m<sup>2</sup> recevant des habitations, une surface minimale de 20% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts. De plus, ces espaces verts doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
3. Les haies végétales ou arborées doivent être plantées d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (voir liste des végétaux conseillés en annexe 2).
4. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## ANNEXE 1

### Formule de calcul de la surface imperméable équivalente

---

La surface équivalente «  $S_{eq}$  » est obtenue en multipliant la surface totale de la parcelle «  $S_{tot}$  » par un coefficient «  $C$  » déterminé par pondération des coefficients élémentaires ci-après par rapport à leur surface représentative.

$$S_{eq} = S_{tot} \times C$$

*Surface totalement imperméabilisée*  $C = 0,9$

*Pavage à large joint ou autobloquant*  $C = 0,6$

*Revêtement by-couche*  $C = 0,5$

*Gravillons ou stabilisé*  $C = 0,3$

*Espace vert entretenu*  $C = 0,2$

*Espace boisé, prairies*  $C = 0,05$

$C = C1 \times S1 + C2 \times S2 + C3 \times S3 \dots + Cn \times Sn$  Avec  $S1+S2+S3+\dots Sn = S_{tot}$

$S1+S2+S3+\dots Sn$

## ANNEXE 2

### Liste des arbres et arbustes d'essences locales établie par le C.A.U.E. de Seine-Maritime

---

ACACIA	PEUPLIER TREMBLE
HETRE	CHENE PEDONCULE
ALISIER	PRUNELLIER
HETRE POURPRE	CHENE ROUVRE
AMELANCHIER	PRUNIER MYROBOLAN
HOUX	CORMIER
IF	SAULE BLANC
AULNE A FEUILLES EN CŒUR	CORNOUILLER MALE
MARRONNIER	SAULE MARSAULT
AULNE BLANC	CORNOUILLER SANGUIN
MERISIER	SORBIER DES OISELEURS
AULNE GLUTINEUX	COUDRIER
NERPRUN PURGATIF	CYTISE B27 SUREAU NOIR
NOISETIER	ERABLE CHAMPETRE
BOULEAU	TILLEUL
NOISETIER POURPRE	TROENE <i>en mélange avec d'autres essences</i>
BOURDAINE	TROENE DE CHINE <i>en mélange avec d'autres essences</i>
NOYER ROYAL	ERABLE PLANE
CERISIER A GRAPPES	ERABLE POURPRE
ORME SAPPORA GOLD	TULIPIER DE VIRGINIE
CERISIER DE SAINTE-LUCIE	ERABLE SYCOMORE
OSTRYA	VIORNE LANTANE
CHARME	VIORNE OBIER
PEUPLIER BLANC	FRENE
CHATAIGNIER	FUSAIN D'EUROPE

\*\*\*\*\*