

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

5.1 Secteur urbain central à forte densité (Ua)

Le secteur Ua correspond aux centres-bourgs des communes de Préaux et de Ry. Il présente une vocation mixte caractérisée notamment par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver. Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé à l'alignement de la voie en appui sur au moins une limite séparative latérale.

Le secteur Ua est destiné prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

L'objectif du règlement écrit est de renforcer le caractère central de ce secteur et d'y favoriser la densification du tissu bâti tout en préservant les caractéristiques paysagères et architecturales qui le caractérisent.

5.1.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ua		
	Exploitation forestière	Ua		
Habitation	Logement		Ua	
	Hébergement		Ua	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Ua	Voir conditions énoncées pour le secteur Ua
	Restauration		Ua	
	Commerce de gros		Ua	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Ua	
	Hôtels		Ua	
	Autres hébergements touristiques		Ua	
	Cinéma	Ua		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Ua	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ua	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Ua	
	Salles d'art et de spectacles		Ua	Voir conditions énoncées pour le secteur Ua
	Équipements sportifs		Ua	
	Lieux de culte		Ua	
	Autres équipements recevant du public		Ua	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie		Ua	Voir conditions énoncées pour le secteur Ua
	Entrepôt		Ua	Voir conditions énoncées pour le secteur Ua
	Bureau		Ua	Voir conditions énoncées pour le secteur Ua
	Centre de congrès et d'exposition		Ua	Voir conditions énoncées pour le secteur Ua
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Ua	Voir conditions énoncées pour le secteur Ua

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.
- le stationnement de caravanes.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- ***Artisanat et commerce de détail, salles d'art et de spectacles et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire***

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail, les salles d'art et de spectacles et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire sont autorisées à condition 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, odeur, circulation, ...).

- ***Aires de stationnement***

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).

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. chapitre 2.4 du présent règlement.

5.1.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

Sans objet.

- **Hauteur des constructions**

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.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+2+C (rez-de-chaussée + 2 étages + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- A 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes ou à créer ou présenter une accroche bâtie à l'alignement de la voie existante ou à créer. Des décrochés ou des reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. L'alignement peut être constitué par un pignon.

Une implantation entièrement en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ Pour les constructions qui s'implantent avec un recul similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- ✓ Lorsqu'il existe préalablement soit une construction déjà implantée à l'alignement sur l'unité Foncière, soit un mur de clôture, qui assure déjà une continuité bâtie qualitative à l'alignement ;
- ✓ Pour les constructions d'annexes non jointives ;
- ✓ Pour les annexes jointives et pour les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées à l'alignement : dans ce cas, celles-ci pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;

- ✓ Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- ✓ soit avec recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Agricoles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, 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, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

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

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

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m² (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

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

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ 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,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

■ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

■ Stationnement

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

5.1.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

5.2 Secteur urbain aggloméré de moyenne densité (Ub)

Le secteur Ub correspond :

- ✓ aux centres-bourgs des communes d'Auzouville-sur-Ry, Bois-l'Evêque, Bois-d'Ennebourg, Elbeuf-sur-Andelle, Grainville-sur-Ry, La Vieux-Rue, Martainville-Epreville, Mesnil-Raoul et Servaville-Salmonville ;
- ✓ aux espaces urbains situés à la périphérie des centres anciens Préaux et Ry ;
- ✓ aux hameaux urbains présentant une densité et morphologie urbaine similaire à celles des centres-bourgs :
 - le Thil à Auzouville-sur-Ry ;
 - Trouville, la Fondance et le Bout du Bas à Bois-d'Ennebourg.

L'objectif du règlement écrit est de renforcer le caractère urbain de ce secteur et d'y favoriser la densification du tissu bâti tout en préservant les caractéristiques paysagères et architecturales qui le caractérisent.

Le secteur indicé Ub-1, correspondant à une partie du centre bourg de la commune de Servaville-Salmonville, dispose de ses propres règles en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et le traitement des toitures.

5.2.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ub		
	Exploitation forestière	Ub		
Habitation	Logement		Ub	
	Hébergement		Ub	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Ub, Ub1	Voir conditions énoncées pour les secteurs Ub et Ub1
	Restauration		Ub	
	Commerce de gros		Ub	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Ub	
	Hôtels		Ub	
	Autres hébergements touristiques		Ub	
	Cinéma	Ub		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Ub	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ub	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Ub	
	Salles d'art et de spectacles		Ub	Voir conditions énoncées pour le secteur Ub
	Équipements sportifs		Ub	
	Lieux de culte		Ub	
	Autres équipements recevant du public		Ub	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie		Ub	Voir conditions énoncées pour le secteur Ub
	Entrepôt		Ub	Voir conditions énoncées pour le secteur Ub
	Bureau		Ub	Voir conditions énoncées pour le secteur Ub
	Centre de congrès et d'exposition		Ub	Voir conditions énoncées pour le secteur Ub
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Ub	Voir conditions énoncées pour le secteur Ub

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.
- le stationnement de caravanes.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- ***Artisanat et commerce de détail, salles d'art et de spectacles et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire***

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail, les salles d'art et de spectacles et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire sont autorisées à condition 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, odeur, circulation, ...).

- ***Aires de stationnement***

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).

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. chapitre 2.4 du présent règlement.

5.2.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

• **Emprise au sol**

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

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur Ub-1

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

• **Hauteur des constructions**

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.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- A 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

• **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ Soit à l'alignement des voies existantes ou à créer ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les constructions qui s'implantent avec un recul similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;

- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

Dans le secteur Ub-1

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Agricoles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, 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, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

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

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

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- ✓ pour les constructions situées dans le secteur Ub-1.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m² (abris de jardin, ...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

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

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

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

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ 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,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Pour les unités foncières recevant des habitations, une surface minimale de 30% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

5.2.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage, sauf incapacité technique justifiée.

Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

5.3 Secteur urbain aggloméré (Uc)

Le secteur Uc correspond aux centres-bourg de Fresne-le-Plan et de Saint-Denis-le-Thiboult et aux hameaux urbains structurés qui présentent une moindre densité bâtie et une organisation moins compacte.

L'objectif du règlement écrit est de permettre une densification mesurée de ces espaces tout en préservant le caractère champêtre de ce secteur et en encadrant strictement l'étalement urbain.

5.3.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Uc		
	Exploitation forestière	Uc		
Habitation	Logement		Uc	
	Hébergement		Uc	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Uc	Voir conditions énoncées pour le Secteur Uc
	Restauration		Uc	
	Commerce de gros	Uc		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Uc	
	Hôtels		Uc	
	Autres hébergements touristiques		Uc	
	Cinéma	Uc		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Uc	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Uc	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Uc	
	Salles d'art et de spectacles		Uc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uc
	Équipements sportifs		Uc	
	Lieux de culte		Uc	
	Autres équipements recevant du public		Uc	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie		Uc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uc
	Entrepôt		Uc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uc
	Bureau		Uc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uc
	Centre de congrès et d'exposition		Uc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uc
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Uc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uc

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur..
- le stationnement de caravanes.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- ***Artisanat et commerce de détail, salles d'art et de spectacles et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire***

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail, les salles d'art et de spectacles et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire sont autorisées à condition 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, odeur, circulation, ...).

- ***Aires de stationnement***

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.).

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

5.3.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

• **Emprise au sol**

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

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

• **Hauteur des constructions**

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.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- A 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.,

• **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les constructions qui s'implantent avec un recul similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Agricoles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, 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, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

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

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

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m² (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

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

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

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

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ 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,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Pour les unités foncières recevant des habitations, une surface minimale de 30% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

5.3.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ **Desserte par les voies publiques ou privées**

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage, sauf incapacité technique justifiée.

Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ **Desserte par les réseaux publics**

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

5.4 Secteur urbain à vocation économique (Uy)

Le secteur Uy correspond :

- ✓ aux zones d'activités économiques du territoire :
 - la zone d'activités intercommunale de Flamanville à Martainville-Epreville ;
 - la zone d'aménagement commercial « Leader Price » à Martainville-Epreville ;
 - la zone d'activités du Petit Verger à Préaux ;
 - le site d'activités d'envergure locale de Mesnil-Raoul.
- ✓ aux différents sites d'activités économiques intégrés dans les zones urbaines du territoire et qui nécessitent des prescriptions réglementaires spécifiques.

L'objectif du règlement écrit est d'organiser l'installation de nouvelles entreprises et l'évolution des activités déjà implantées dans ce secteur.

Le secteur Uy comprend un sous-secteur Uyc qui correspond à la zone d'aménagement commercial « Leader Price » à Martainville-Epreville, qui a vocation à accueillir du grand commerce répondant à des achats hebdomadaires ou occasionnels lourds de 500 m² à 2000 m² de surface de vente.

5.4.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Uy, Uyc		
	Exploitation forestière	Uy, Uyc		
Habitation	Logement		Uy, Uyc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uy, y compris Uyc
	Hébergement	Uy, Uyc		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Uy, Uyc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uy, y compris Uyc
	Restauration	Uyc	Uy	Voir conditions énoncées pour le secteur Uy
	Commerce de gros		Uy, Uyc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uy, y compris Uyc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Uy, Uyc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uy, y compris Uyc
	Hôtels	Uy, Uyc		
	Autres hébergements touristiques	Uy, Uyc		
	Cinéma	Uy, Uyc		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Uy, Uyc		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Uy, Uyc	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Uy, Uyc		
	Salles d'art et de spectacles	Uy, Uyc		
	Équipements sportifs	Uy, Uyc		
	Lieux de culte	Uy, Uyc		
	Autres équipements recevant du public	Uy, Uyc		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	Uyc	Uy	Voir conditions énoncées pour le secteur Uy
	Entrepôt		Uy, Uyc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uy, y compris Uyc
	Bureau		Uy, Uyc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uy, y compris Uyc
	Centre de congrès et d'exposition	Uy, Uyc		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Uyc	Uy	Voir conditions énoncées pour le secteur Uy

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.
- le stationnement de caravanes.

- **Artisanat et commerce de détail**

Dans le secteur Uy, les constructions relevant de la définition de « commerce de proximité » sont interdites.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Logement**

Les constructions à usage de logement, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.

- **Commerces et activités de services et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**

Les commerces et activités de services et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire autorisés le sont à condition :

- qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants ;
- qu'ils ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeur, circulation,...).

De plus, dans le sous-secteur Uyc :

- ✓ Les constructions à usage d'activités artisanales et de commerces de détail sont autorisées sous réserve qu'elles présentent une surface de vente comprise entre 500 m² et 2000 m².

- **Aires de stationnement**

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).

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

5.4.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

• **Emprise au sol**

Sans objet.

• **Hauteur des constructions**

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

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

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale n'est pas règlementée pour :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...),
- les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...),
- les installations techniques industrielles nécessaires à l'activité des entreprises.

• **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

• **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Agricoles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

En limite avec les autres zones urbaines, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits.

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

- **Toitures**

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée :

- ✓ à 1,80 m en limite d'emprise publique ;
- ✓ 2 m en limite séparative.

La hauteur maximale des clôtures édifiées en limite d'emprise publique est portée à 2 mètres pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

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

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

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

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ 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,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Une proportion minimale de 20% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

5.4.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ **Desserte par les voies publiques ou privées**

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ **Desserte par les réseaux publics**

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

5.5 Secteur urbain à vocation d'équipements (Ue)

Le secteur Ue correspond aux secteurs d'équipements publics et d'intérêt général compris au sein des espaces urbanisés. Seuls sont intégrés les secteurs qui présentent une implantation surfacique conséquente au regard du contexte urbain dans lequel ils s'insèrent : équipements sportifs, culturels, médico-sociaux, ateliers municipaux, caserne de sapeurs-pompiers, ...

L'objectif du règlement écrit est de permettre l'évolution des équipements présents et l'installation de nouveaux sur des secteurs spécifiques et adaptés.

5.5.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ue		
	Exploitation forestière	Ue		
Habitation	Logement		Ue	Voir conditions énoncées pour le secteur Ue
	Hébergement	Ue		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Ue		
	Restauration	Ue		
	Commerce de gros	Ue		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ue		
	Hôtels	Ue		
	Autres hébergements touristiques	Ue		
	Cinéma	Ue		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Ue	Voir conditions énoncées pour le secteur Ue
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ue	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Ue	Voir conditions énoncées pour le secteur Ue
	Salles d'art et de spectacles		Ue	Voir conditions énoncées pour le secteur Ue
	Équipements sportifs		Ue	Voir conditions énoncées pour le secteur Ue
	Lieux de culte		Ue	Voir conditions énoncées pour le secteur Ue
	Autres équipements recevant du public		Ue	Voir conditions énoncées pour le secteur Ue
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	Ue		
	Entrepôt	Ue		
	Bureau	Ue		
	Centre de congrès et d'exposition		Ue	Voir conditions énoncées pour le secteur Ue
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Ue		

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.
- le stationnement de caravanes.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

• **Logement**

Les constructions à usage de logement, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.

• **Aires de stationnement**

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).

• **Equipements d'intérêt collectif et services publics et centre de congrès et d'exposition**

Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les lieux de culte, les autres équipements recevant du public et les centres de congrès et d'exposition sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'ils ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, ...).

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

5.5.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

Sans objet.

- **Hauteur des constructions**

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

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

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Agricoles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

En limite avec les autres zones urbaines, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits.

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

- **Toitures**

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée :

- ✓ à 1,80 m en limite d'emprise publique ;
- ✓ 2 m en limite séparative.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

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

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ 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,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

5.5.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ **Desserte par les voies publiques ou privées**

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ **Desserte par les réseaux publics**

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement