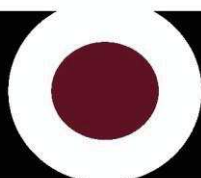




# Commune de Montivilliers

## Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

### Règlement écrit



**Octobre 2017**



MODIFICATION :

Prescrite le 29/05/2017

Mise à disposition du 01/09/2017 au 02/10/2017 (inclus)

Approuvée le 30/10/2017

CACHET DE LA MAIRIE :

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 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 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 AUY 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.

## ***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 UZ**

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.

L'objectif est d'accueillir au sein de la zone UZ des activités diversifiées à la recherche d'une offre foncière dédiée et cohérente par rapport à leur nature.

Parallèlement, sur le plan de l'insertion dans le fonctionnement urbain, il s'agit d'y :

- faciliter la lecture de l'organisation de ces zones,
- qualifier les traitements des limites espaces publics/espaces privés pour redonner une cohérence sur rue,
- végétaliser les espaces libres pour réduire l'impact des volumes bâtis et des surfaces imperméabilisées et faciliter leur intégration à proximité de zones d'habitat,
- éviter les nuisances sur le voisinage dans les secteurs au contact des zones résidentielles.

Cette zone comprend cinq secteurs, afin de moduler la nature des constructions autorisées, la destination et les conditions d'occupation des sols, selon leur localisation sur le territoire communal. Ces cinq secteurs correspondent aux sites d'activités inscrits dans la vallée de la Lézarde :

- 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 le plan des servitudes.
- 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.
- UZd correspond à une nouvelle zone d'activités économiques sur le site d'Epaville, bénéficiant d'une vitrine sur la R.D. 489.
- UZe correspond à l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage aménagée sur la commune.

## ***ARTICLE UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

---

1. Les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article UZ2.
2. L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et le stationnement des caravanes, sauf dans le cas d'aires organisées pour l'accueil des gens du voyage.
3. **Dans les secteurs UZa, UZb et UZc :**  
Les entrepôts.
4. 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 UZ2, 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.
5. Dans les zones des effets irréversibles (Zei) définies autour des canalisations de transport de matières dangereuses, reportées sur les documents graphiques, il convient d'informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible.
  - . Dans les zones des premiers effets létaux (Zpel) définies autour des canalisations de transport de matières dangereuses, reportées sur les documents graphiques, sont également interdits :
    - . la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) ;
    - . les installations nucléaires de base (INB) ;
    - . les établissements recevant du public (ERP) de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.
  - . Dans les zones des effets létaux significatifs (Zels) définies autour des canalisations de transport de matières dangereuses, reportées sur les documents graphiques, sont également interdits :
    - . la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) ;
    - . les installations nucléaires de base (INB) ;
    - . les établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## ***ARTICLE UZ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***

---

### **1. Dispositions applicables à la zone UZ stricte et aux secteurs UZa, UZb et UZc**

Sont autorisées les occupations ou utilisations du sol suivantes

- Les bureaux et activités de services,
- Les activités commerciales,
- Les activités artisanales et industrielles de faible nuisance.

- L'habitation dans le cadre d'une offre résidentielle adaptée aux personnes âgées (Résidences services seniors, EHPAD...)
- Les équipements publics.
- L'hébergement hôtelier.
- Le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des activités ou installations admises, à condition qu'il soit inclus dans la même volumétrie bâtie que l'activité.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **2. Dispositions particulières au secteur UZd :**

Sont seules autorisées :

- les activités artisanales et les entrepôts non logistiques,
- les entrepôts logistiques s'ils sont d'une surface inférieure à 2 000 m<sup>2</sup>,
- les activités commerciales non alimentaires,
- les bureaux, les activités de services et les activités industrielles sans nuisance,
- les équipements publics,
- l'hébergement hôtelier,
- le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des activités ou installations admises, à condition qu'il soit inclus dans la même volumétrie bâtie que l'activité.
- Les ouvrages et aménagements de régulation des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 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'isolation acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

## **3. Dispositions particulières au secteur UZe :**

Sont seules autorisées :

- les aires organisées pour l'accueil des gens du voyage,
- les équipements publics,
- les ouvrages et aménagements de régulation des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**4.** 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. Ces extensions sont limitées à 1 fois à compter de l'approbation du présent règlement.

**5.** 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'isolation acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

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



- 6.1. les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs ;
- 6.2. les aménagements d'espaces libres ;
- 6.3. 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 de 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, ...)
- 6.4. les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations.

7. - Dans les secteurs couverts par la **zone des effets létaux significatifs (Zels) des ICPE soumises à autorisation (probabilité A – D)**, seules sont autorisées les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

- Dans les secteurs couverts par la **zone des premiers effets létaux (Zpel) des ICPE soumises à autorisation**, seuls sont autorisés :

- les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- les aménagements et extensions des installations existantes ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) compatibles avec cet environnement ;
- les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

- Dans les secteurs couverts par la **zone des effets irréversibles (Zei) des ICPE soumises à autorisation**, seuls sont autorisés :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
- les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles ;
- les changements de destinations sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.

## ***ARTICLE UZ3 - 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.
- Les accès directs sur la R.D.489 sont interdits.

## **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.
- 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.
- Dans les secteurs UZb et UZc, les accès sont interdits sur l'avenue de la Belle Etoile. Seuls les aménagements de piquages de voirie tels que prévus au plan sont autorisés pour la desserte de ces secteurs.

## ***ARTICLE UZ4 - 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.

#### **- 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>7</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>1</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 UZ5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS***

---

Non réglementé.

---

<sup>7</sup> (Voir en annexe 1 au présent règlement la formule de calcul de la surface imperméable équivalente)

***ARTICLE UZ6 - 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.
2. Nonobstant les dispositions définies à l'alinéa précédent, toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
  - 35 m par rapport à l'axe de la R.D. 489,
  - 25 m par rapport à l'axe de l'avenue Pierre Mendès-France dans le secteur UZa,
  - 20 m par rapport à l'axe de l'avenue de la Belle Etoile.
  - de 50 m par rapport à l'axe de la R.D. 489 en secteur UZd

***ARTICLE UZ7 - 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 5 m,
  - soit sur une limite séparative, sauf lorsqu'il s'agit d'une limite de zone UZ ou UZ indicé.
2. Des implantations autres peuvent être tolérées dans le cas d'impératifs techniques concernant les accès.
3. 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 UZ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***

---

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

***ARTICLE UZ9 - EMPRISE AU SOL***

---

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux de constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.

**Dispositions particulières aux secteurs UZd et UZe :**

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux de constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.

## ***ARTICLE UZ10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS***

---

### **1. Dispositions particulières au secteur UZb :**

- La hauteur des constructions, mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, ne doit excéder en tout point :
  - . La côte 34 m NGF
- Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour des installations de caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements.

### **2. Dispositions particulières au secteur UZc :**

- La hauteur des constructions, mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, ne doit excéder en tout point :
  - . ni 2 étages droits sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable (R+2+C), ni 9 m à l'égout de toiture,
  - . ni 2 étages droits sur rez-de-chaussée (R+2), ni 9 m à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
- Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour des installations de caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements.

### **3. Dispositions particulières au secteur UZc :**

Dans tous les cas, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère ne peut excéder la cote N.G.F. de 23 m, sauf dans les sous-secteurs A, B et C portés au plan de découpage en zones où elle ne peut excéder, successivement, dans le sens Sud-Nord :

- . A : 18,50 m,
- . B : 21,90 m,
- . C : 18,50 m.

### **4. Dispositions particulières au secteur UZd et UZe :**

- a. La hauteur des constructions, mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, ne doit excéder en tout point :
  - 12 m hors tout pour les parcelles en façade sur la R.D. 489 (contre-voie),
  - 10 m pour les autres parcelles.
- b. Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour des installations de caractère technique nécessaires au fonctionnement des activités.

### **5. Dans le reste de la zone UZ :**

- La hauteur de toute construction, mesurée à compter du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder en tout point 12 m hors tout.
- Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour des installations de caractère technique nécessaires au fonctionnement des activités

## **ARTICLE UZ11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Toutes les constructions et l'ensemble des installations doivent présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, une simplicité de volume, sans exclure les décrochements de façades et de toitures, ainsi qu'une homogénéité des matériaux et de colorations compatibles avec l'harmonie du site et des constructions avoisinantes.

### **1. Façades**

- Toutes les façades, y compris celles des annexes, doivent être traitées avec le même soin en présentant des matériaux de même qualité.
- Il doit être fait, de préférence, usage de matériaux bruts et naturels.
- Sont interdits :
  - . les enduits imitant des matériaux,
  - . l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment parpaing ou brique creuse non revêtue d'enduit.
- Pour les constructions neuves et les extensions, les bardages métalliques sont autorisés s'ils sont plats et utilisés plutôt à l'arrière des bâtiments ; s'ils sont utilisés en façade sur rue, ils ne peuvent représenter plus de 50 % de la surface et doivent être plats. La couleur blanche pure est proscrite sur les façades des bâtiments, à l'exclusion des menuiseries.
- Dans le cas d'utilisation d'un enduit de façade, celui-ci doit être lissé et non gratté.
- Il n'est possible d'utiliser qu'une seule couleur vive par bâtiment et dans une proportion qui doit rester minoritaire.

### **2. Toitures**

- Dans le cas de toitures à pentes, est autorisée en couverture l'utilisation des matériaux suivants :
  - . tuile,
  - . ardoise naturelle ou synthétique,
  - . verre,
  - . zinc teinté.
- Le bac acier est autorisé à condition que la toiture soit masquée par un acrotère ou en aspect zingué.
- Est proscrite l'utilisation de panneaux ondulés et de shingles.
- **Dans les secteurs UZa, UZb et UZc**, les toitures terrasses, si leur niveau fini est inférieur à la cote N.G.F. + 1 m par rapport aux avenues de la Belle Etoile et Pierre Mendès-France au droit de la construction, doivent être végétalisées.
- Les constructions techniques hors gabarit doivent être traitées en tonalité foncée.

### **3. Enseignes**

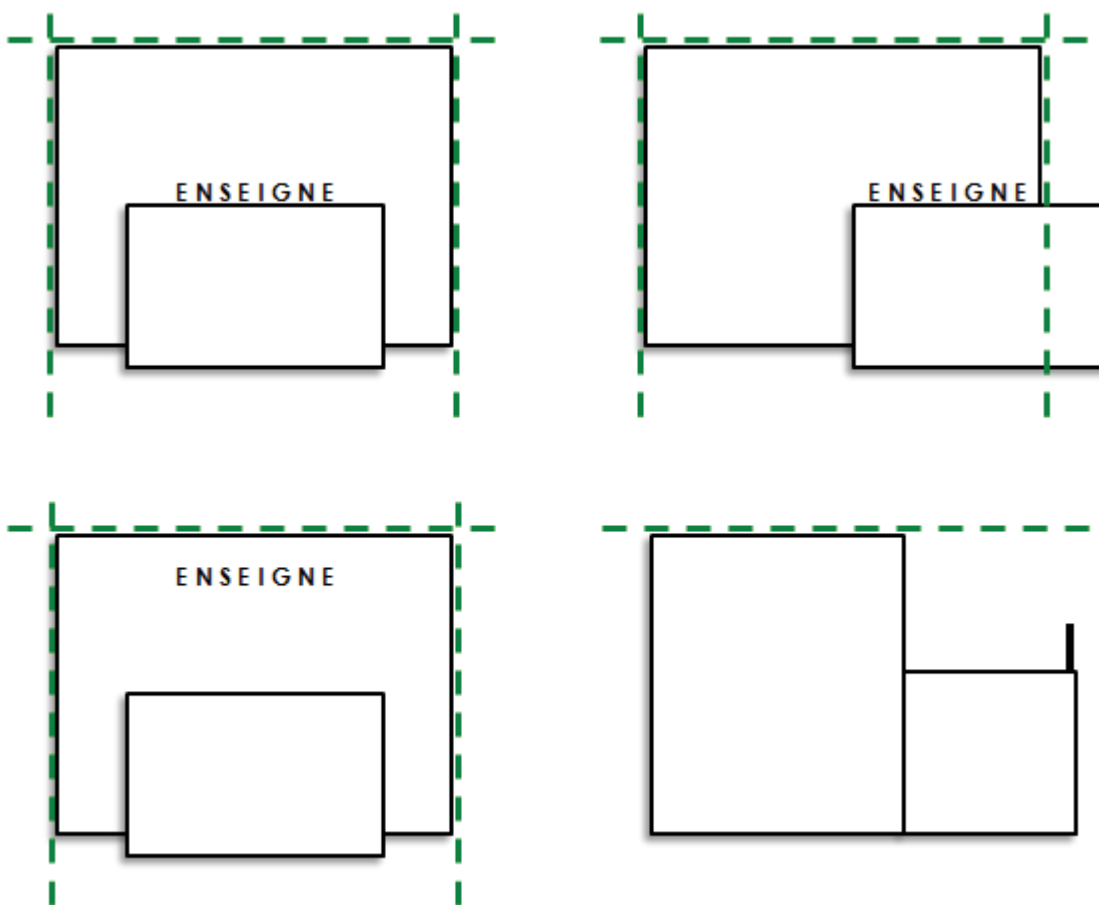
- Les enseignes relatives à la raison sociale de l'établissement sont admises sur sa propre parcelle en veillant à garantir l'homogénéité de leur aspect sur la zone.

- Position :

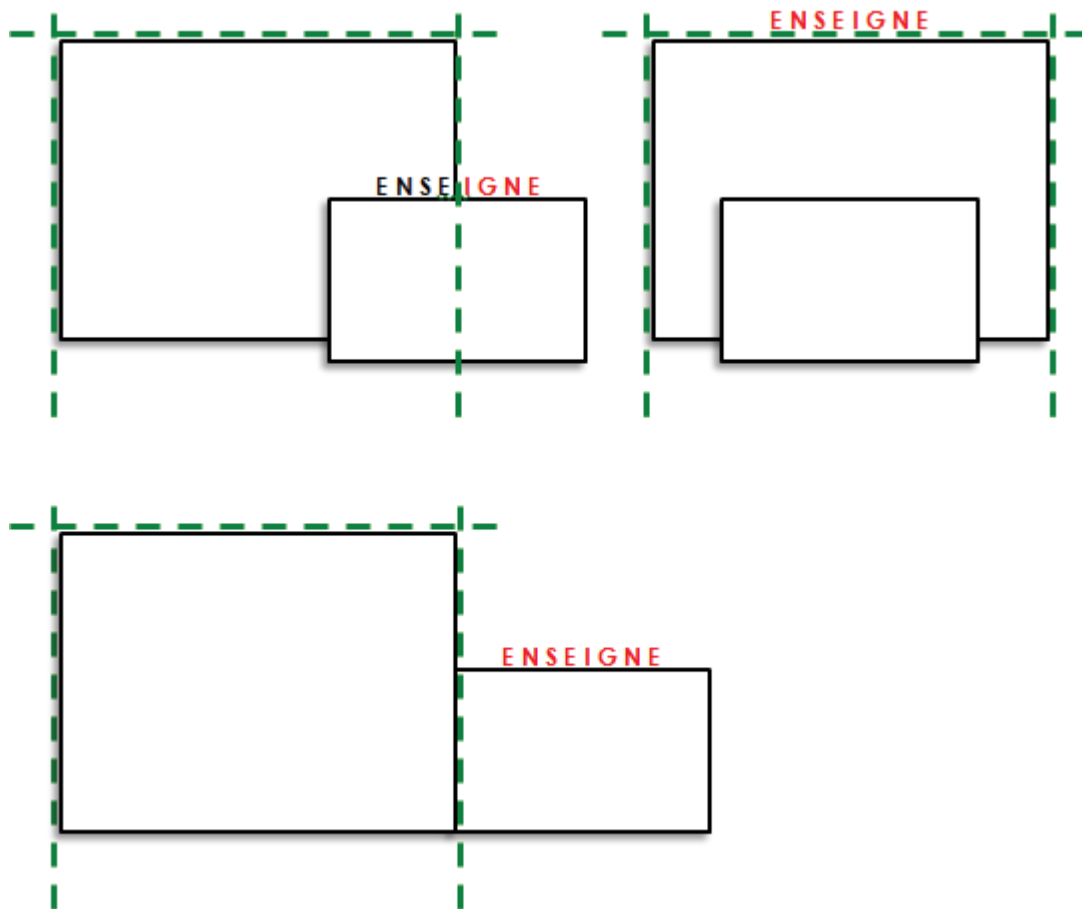
Les enseignes ne doivent pas dépasser le faîtage en cas de toiture à pente et l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Si elles sont séparées du bâtiment, leur forme ne doit pas les faire assimiler à des panneaux publicitaires.

Les enseignes en lettres découpées sont autorisées sur la toiture d'un auvent ou volume de bâtiment secondaire réduit, à condition de ne pas dépasser l'acrotère ou l'égout de toit du bâtiment principal. Le gabarit des enseignes devra permettre leur insertion dans l'environnement et rester proportionné à la façade du bâtiment. Elles ne devront visuellement pas être détachées de la construction principale (Cf. schémas ci-après).



Exemples d'implantations non conformes d'une enseigne :



- Surface :  
La surface des enseignes ne doit pas représenter plus de 1/16<sup>ème</sup> de la superficie de chaque façade.
- Elles ne doivent pas être pourvues d'un éclairage clignotant.

#### 4. Clôtures

- Dans le cas de pose de clôtures, elles doivent être :
  - . constituées d'un treillage métallique d'une hauteur maximum de 2 m,
  - . doublées d'une haie continue de même hauteur, sauf en limite d'emprise publique où au moins 50% du linéaire de clôture doit être doublé d'une haie de même hauteur,
  - . et, dans les secteurs UZb et UZc, implantées en retrait de la façade du bâtiment sur rue.
- Les portails doivent être d'une hauteur maximum de 2 m et réalisés en éléments métalliques.
- Un plan d'implantation et de vue en élévation doit être joint à toute demande d'autorisation.
- Le long des berges de la Lézarde et de la Curande, les clôtures doivent respecter un recul minimal de :
  - 3 m par rapport à la limite de la berge.
  - 1,5 m par rapport au mur de soutènement existant



### ***En secteur UZd :***

- Dans le cas de pose de clôtures, elles doivent être :
  - . constituées d'un treillage métallique d'une hauteur de 2 m.
  - . doublées d'une haie continue de même hauteur, sauf en limite d'emprise publique, où au moins 50% du linéaire de clôture doit être doublé d'une haie de même hauteur.
- Les portails doivent être d'une hauteur maximum de 2 m.
- Les poteaux et grillages doivent être soit peints de couleur vert, gris, noir ou brun, soit réalisés en bois naturel. Les teintes des clôtures doivent être en harmonie avec les constructions existantes et le contexte environnant. Le blanc pur et les couleurs criardes sont interdits.
- Un plan d'implantation et de vue en élévation doit être joint à toute demande d'autorisation.

### ***En secteur UZe :***

- Dans le cas de pose de clôtures, elles doivent être d'une hauteur maximum de 2 m.
  - Les portails doivent être d'une hauteur maximum de 2 m.
  - Les teintes des clôtures doivent être en harmonie avec les constructions existantes et le contexte environnant. Le blanc pur et les couleurs criardes sont interdits.
  - Un plan d'implantation et de vue en élévation doit être joint à toute demande d'autorisation.
5. L'ensemble des organes techniques tels que extracteur, machinerie d'ascenseur ou de monte-charge, chaufferie, ... doit être intégré dans le volume de la construction.

## **6. Intégration des installations et édifices 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 UZ12 - STATIONNEMENT***

---

1. Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues, correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, 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 constructions à usage de bureaux, 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour les constructions à usage commercial, 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente couverte,
  - pour les hôtels, 1 place pour 2 chambres et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant,
  - pour les activités industrielles, artisanales, technologiques et les autres activités de services, 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
  - 3 places par logement de fonction.
  - 1 place pour 5 chambres pour les habitations adaptées aux personnes âgées (Résidences services seniors, EHPAD...)
3. 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.
4. **En secteurs UZd et UZe** : En plus des dispositions suscitées, les parkings « Véhicules Légers » doivent être aménagés en matériaux perméables.

## ***ARTICLE UZ13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES***

---

1. Les surfaces libres de toute construction et non destinées à être occupées par des parcs de matériaux ou dépôts de plein air, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément.
2. Les espaces verts plantés doivent représenter une superficie minimale de :
  - 25 % de la surface parcellaire, dans les secteurs UZd et UZe,
  - 15 % de la surface parcellaire, dans les secteurs UZa, UZb, UZc,
  - 10 % de la surface parcellaire dans le reste de la zone UZ.Ils doivent être traités en pelouses et plantés de plantes buissonnantes ou d'arbres d'essences locales. Ces plantations doivent être à l'échelle des volumes bâtis et se présenter de préférence par masses.
3. Dans la marge de recul comprise entre le bâtiment et la rue, des arbres de haute tige doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 10 mètres linéaires de façade de terrain sur rue.
4. Pour les parcelles occupées par des parcs de matériaux et dépôts de plein air, le pourtour intérieur du terrain et la marge de recul observée par rapport à l'alignement doivent être gazonnés et plantés d'arbres et d'arbustes de manière à former un écran de verdure.

5. Les cours de services doivent être intégrées par des végétaux.
6. Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de stationnement.  

Les aires de stationnement aériennes de plus de 1 000 m<sup>2</sup> doivent être divisées par des talus plantés, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances, définissant ainsi des unités de stationnement d'un seul tenant dont la superficie ne peut excéder 1000 m<sup>2</sup>. Dans le cas où ces mouvements de sol ne peuvent pas être exécutés pour des raisons techniques, les aires de stationnement doivent obligatoirement être délimitées par des rangées d'arbres ou des haies vives d'essences locales d'une hauteur suffisante pour masquer les véhicules en stationnement depuis les voies de circulation.
7. L'ensemble des espaces végétalisés et les haies doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (voir liste des végétaux conseillés en annexe 2).
8. Les espaces boisés et alignements d'arbres 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 UZ14 - 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

\*\*\*\*\*