



Commune de Saint-Romain de Colbosc

Modification n°5 avec mise à disposition du Plan Local d'Urbanisme

Règlement d'urbanisme

Mars 2017



MODIFICATION :

Prescrite le 08/12/2016

Mise à disposition du 04/01/17 au 04/02/17 (inclus)

Approuvée le 02/03/2017

CACHET DE LA MAIRIE :



AMENAGER DURABLEMENT LES TERRITOIRES DE DEMAIN

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Dispositions applicables à la zone UB	9
Dispositions applicables à la zone UC	17
Dispositions applicables à la zone UD	25
Dispositions applicables à la zone UG	32
Dispositions applicables à la zone UY	39
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	45
Dispositions applicables à la zone AUd	47
Dispositions applicables à la zone AUd2	58
Dispositions applicables à la zone AUs	68
Dispositions applicables à la zone AUz	76
Dispositions applicables à la zone AU	87
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	89
Dispositions applicables à la zone A	90
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	98
Dispositions applicables à la zone N	100
Dispositions applicables à la zone Nm	104
Dispositions applicables à la zone Np	111
ANNEXES	117
Liste des arbres et arbustes d'essences locales établie par le C.A.U.E. de Seine-Maritime	119



Règlement initial élaboré par l'AURH lors de la
révision du POS en PLU de 2006 – modifié par
GeoDev pour la 4^{ème} modification en 2015 et la 5^{ème}
modification en 2016

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l’article R.123-9 du Code de l’Urbanisme.

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 Saint-Romain de Colbosc.

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 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 L.111-10, L.111-11 et L.421-4 du Code de l’Urbanisme, introduits par la loi n°76-1285 du 31 décembre 1976, concernant les « constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l’exécution de travaux publics, ou qui peuvent être refusées pour des travaux ou des constructions à réaliser sur des terrains devant être compris dans des opérations déclarées d’utilité publique... » restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d’Urbanisme.
3. S’ajoutent aux règles propres du Plan Local d’Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

• les servitudes d’utilité publique affectant l’utilisation ou l’occupation du sol créées en application de législations particulières, dont la liste et le plan figurent en annexe conformément aux prescriptions des articles R.126-1 à R.126-3 du Code de l’Urbanisme,

• le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) dont le périmètre d’application est reporté à titre d’information sur un plan en annexe,

• les installations classées pour la protection de l’environnement (loi n°76-663 du 19 juillet 1976 et textes subséquents),

• les espaces boisés classés au Plan Local d’Urbanisme,

• les règles d’urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements autorisés depuis moins de 10 ans, ou dans les lotissements autorisés depuis plus de 10 ans lorsqu’il y a eu application des dispositions de l’article L.315-2-1 du Code de l’Urbanisme pour assurer le maintien des règles d’urbanisme d’origine,

• les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit, et dans lesquels existent des prescriptions d’isolement acoustique édictées en application de l’article L.571-10 du Code de l’Environnement, dont le périmètre et les conditions d’application figurent à titre informatif en annexe.
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

1. Le territoire couvert par le Plan Local d’Urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

• les zones urbaines (indicatif **U**),

• les zones à urbaniser (indicatif **AU**),

• les zones agricoles (indicatif **A**),

• les zones naturelles et forestières (indicatif **N**).

1.1 **Les zones urbaines** auxquelles s’appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II, sont repérées aux documents graphiques par les indices **UB, UC, UD, UG** et **UY**.

1.2 **Les zones à urbaniser** auxquelles s’appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont repérées aux documents graphiques par les indices **AUd, AUz** (et ses secteurs **AUza, AUzb, AUzc** et **AUzd**) et **AU** (et son secteur **AUs**).

1.3 **La zone agricole** à laquelle s’appliquent les dispositions du Titre IV, est repérée aux documents graphiques par l’indice **A**.

1.4 **Les zones naturelles et forestières** auxquelles s’appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V, sont repérées aux documents graphiques par les indices **N, Nm** et **Np**.

2. Ces zones incluent le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques conformément à la légende :
- les emplacements réservés aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1-5.V, R.123-10 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme,
 - les espaces boisés, alignements d'arbres et arbres isolés classés, soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-24 du Code de l'Urbanisme,
 - les éléments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique définis aux articles L.123-1-5.III-2° et R.123-11 h) du Code de l'Urbanisme,
 - les tracés et caractéristiques indicatifs ou à respecter de voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, en vertu de l'article L.123-1-5.IV-1° du Code de l'Urbanisme,
 - les indices de cavités souterraines présumées, les secteurs à risques probables d'inondations ou de ruissellements et les installations classées pour la protection de l'environnement générant des risques industriels pour lesquels des dispositions réglementaires sont définies aux articles 1 et 2 des chapitres concernés du présent règlement,
 - les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, en vertu de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATION MINEURES

1. 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.

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB délimite le centre ancien dense à l'intérieur duquel sont implantés commerces, services et équipements d'intérêt général.

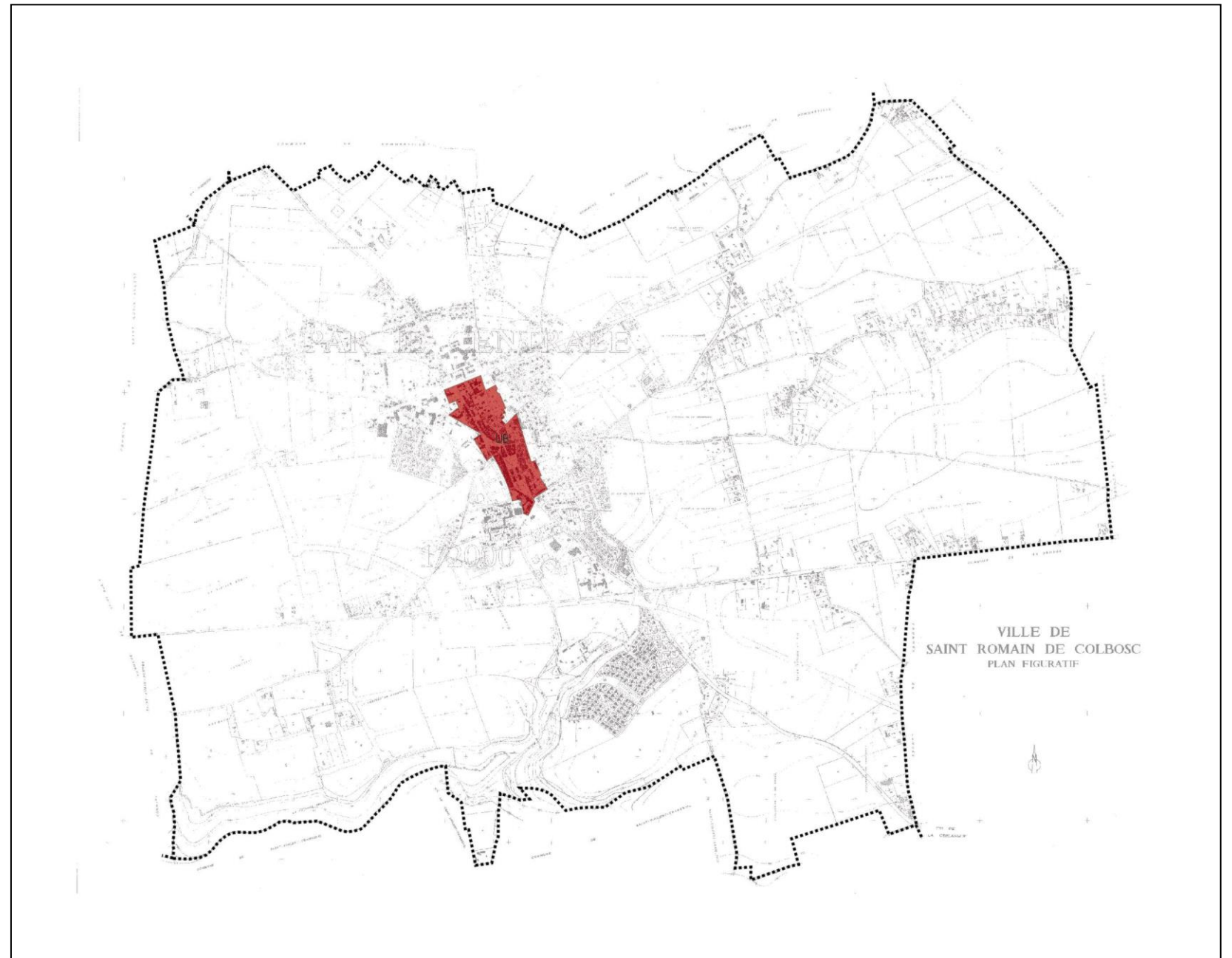
L'organisation urbaine du bourg s'appuie sur cette zone caractérisée par :

- une morphologie bâtie spécifique avec une occupation du sol dense et des alignements bâtis quasi-continus sur deux à trois niveaux le long des axes,
- une organisation autour d'espaces publics structurants et hiérarchisés (places Théodule Benoist et des Anciens Combattants, place de l'Eglise, placette de la rue de la Mare de Colbosc),
- la présence d'éléments de caractère symbolique (l'église, les quatre bâtiments disposés sur la place centrale),

concourant à affirmer fortement la centralité.

Les objectifs de la Municipalité sont de :

- consolider et mettre en valeur le caractère de centralité d'un bourg rayonnant au-delà des limites du territoire communal, grâce à la diversité des fonctions urbaines qui y sont regroupées,
- tirer parti du fort rôle identitaire, historique et symbolique de cette zone s'appuyant sur une configuration urbaine, un patrimoine et des espaces publics particuliers à valoriser et dont il convient de s'inspirer comme références pour les phases de développement urbain à conduire.



ZONE UB	AFFECTATION DU SOL	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Permettre une diversité des fonctions urbaines</i>
----------------	-------------------------------	---

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Ne pas aggraver l’exposition aux risques d’activités humaines	- Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, alinéa 3, 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 ou à une inondation.

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Permettre la mixité des fonctions urbaines - Ne pas aggraver l’exposition aux risques d’activités humaines	- Tout aménagement et toute occupation ou utilisation du sol sont autorisés dès lors qu’ils sont compatibles avec une proximité de l’habitat. - Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique annexé), les constructions à usage d’habitation doivent respecter des normes d’isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe. - Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines figurés au plan de zonage, sont seuls autorisés : - les travaux nécessaires à l’adaptation des constructions existantes aux normes d’hygiène ou de confort, - les installations d’intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs et les aménagements d’espaces libres compatibles avec ce type de risque.

ZONE UB	CONDITIONS DE DESSERTE	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : ➔ <i>Favoriser une cohabitation harmonieuse des différents modes de déplacements au sein des espaces publics</i> ➔ <i>Satisfaire aux normes environnementales en vigueur</i>
----------------	-----------------------------------	---

Article 3 : Accès et voirie

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Organiser les conditions de déplacements et les accès aux parcelles en fonction d’une hiérarchisation de la voirie. - Des tracés de circuits piétonniers sont proposés pour des principes de relations piétonnières à sauvegarder au travers d’îlots.	- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : notamment défense contre l’incendie, protection civile, brancardage. - Compte tenu de l’intensité du trafic sur la R.D.6015, les entrées charretières, leur positionnement et leur configuration, ainsi que leur aménagement peuvent être autorisés en tenant compte des risques que ces entrées pourraient générer sur la sécurité des usagers de la R.D.6015 et des personnes utilisant ces entrées. - Les tracés de liaisons piétonnes indiqués au plan de zonage sont à respecter et leur aménagement doit prendre en compte le confort et la sécurité des piétons. 

Article 4 : Desserte par les réseaux

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Poursuivre la viabilisation par raccordement aux réseaux existants	- Alimentation en eau Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable - Assainissement des 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 - Assainissement des eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau d’assainissement pluvial ; il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d’eaux usées. - Les aménagements doivent intégrer la réalisation, à la charge du constructeur, des dispositifs appropriés permettant de réguler et de limiter les débits et l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement avant l’évacuation vers le réseau d’assainissement pluvial. Leur dimensionnement doit tenir compte des caractéristiques du réseau existant et de son degré de saturation, et d’une caractéristique de pluie adaptée à la vulnérabilité de la zone aval sur l’ensemble du sous bassin versant. - Réseaux divers Les lignes de distribution d’électricité, de gaz, d’éclairage public, de télécommunications et de fluides divers doivent être raccordées par souterrains sauf adaptations dans le cas de lignes aériennes existantes.

ZONE UB	TRAITEMENT DU BATI	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Préserver les effets de densité comme moyens d’affirmation de la centralité</i> → <i>Maintenir les rapports d’échelle entre les espaces bâtis et les espaces vides, notamment dans les profils en travers</i> → <i>Promouvoir la qualité urbaine du bâti caractérisé par son homogénéité sans uniformité</i> → <i>Valoriser le patrimoine ancien</i>
----------------	-------------------------------	--

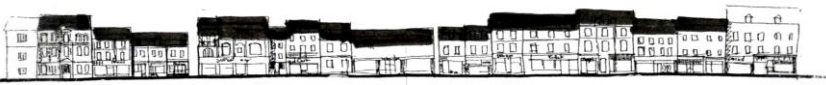
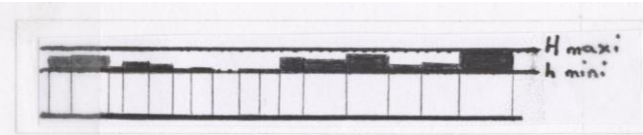
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Tirer parti de la structuration urbaine existante.	- Toute construction doit être implantée à l’alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. - Des aménagements autres peuvent être autorisés pour tenir compte des volumes bâtis existants et de la configuration des parcelles.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Tirer parti de la structuration urbaine existante	- Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. - Des aménagements autres peuvent être autorisés pour tenir compte des volumes bâtis existants.

Article 10 : Hauteur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Rechercher les conditions d’une bonne intégration des constructions au sein de la structure bâtie traditionnelle du centre-ville, faite de diversité. 	- La hauteur de toute construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder-6 m à l’égout de toiture, soit R+1+C. - Sur les terrains visés par un plan d’ordonnancement architectural au plan de zonage - △△△△△△ -, la hauteur doit en outre se référer à l’altitude des bâtiments voisins existants (le voisinage étant défini par les terrains proches et non seulement contigus du terrain à construire) sans excéder 10 m à l’égout de toiture. 

ZONE UB	TRAITEMENT DU BATI (suite)	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : ➔ <i>Préserver les effets de densité comme moyens d’affirmation de la centralité</i> ➔ <i>Maintenir les rapports d’échelle entre les espaces bâtis et les espaces vides, notamment dans les profils en travers</i> ➔ <i>Promouvoir la qualité urbaine du bâti caractérisé par son homogénéité sans uniformité</i> ➔ <i>Valoriser le patrimoine ancien</i>
----------------	---------------------------------------	--

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Rechercher les conditions d’une bonne intégration des constructions au sein de la structure bâtie traditionnelle du centre-ville, faite de diversité	- Généralités : - L’autorisation de construire 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, 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. - Les nouveaux volumes et les extensions doivent être construits en harmonie avec le rythme et les volumes des façades et bâtiments existants, notamment au niveau des toitures (formes, pentes, matériaux, teinte) afin de conserver l’homogénéité du paysage urbain. - Les coffrets ou armoires techniques doivent être intégrés au mur de clôture ou de façade. - Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d’eau, caissons de volets roulants, climatiseurs, coffrets ou armoires techniques, boîtes aux lettres...) installés sur les façades et/ou les toitures et/ou les murs de clôtures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s’intégrer à l’environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, tels que les antennes, doivent être masqués. - A l’occasion de la réhabilitation ou du ravalement d’un bâtiment ancien, les travaux doivent être conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique, y compris de ses éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres, lucarnes, etc...). - Toitures : - Les pentes des pans principaux de toitures doivent être comprises entre 35° et 50°, sauf dans le cas de toitures de type Mansard. - Les toitures terrasses et monopentes sont interdites pour les constructions principales, les annexes et les extensions. Elles pourront être autorisées en cas d’architecture contemporaine de qualité ou d’intégration harmonieuse sur la construction. - D’autres dispositions relatives aux pentes et types de toiture peuvent être admises pour les constructions à vocation d’équipement public ou d’intérêt collectif, ainsi que pour les bâtiments d’activité, sauf dans les secteurs visés par un plan d’ordonnancement architectural - △△△△△△ -. - Les pentes et matériaux de toiture des extensions et des annexes doivent présenter un aspect harmonieux avec les pentes et matériaux de la construction principale. - Les couvertures doivent être réalisées en ardoise ou matériaux de tonalité identique et peuvent comprendre des surfaces vitrées. - Des dispositions autres peuvent être autorisées en cas d’architecture contemporaine de qualité hors des secteurs visés par un plan d’ordonnancement architectural - △△△△△△ -. - Les éléments techniques établis en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries...), si ils ne peuvent être dissimulés doivent être regroupés et faire l’objet d’un traitement soigné. - Façades : - La composition des façades doit respecter des séquences qui ne nuisent pas à l’organisation du bâti et à sa perception depuis l’espace public, en se référant aux rythmes du bâti avoisinant, sur les terrains visés par un plan d’ordonnancement architectural au plan de zonage (matériaux, coloration, percements, modénature,...). - Les matériaux de façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. - Toutes les façades de la construction, notamment latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec celle-ci. - Les façades en matériaux traditionnels et patrimoniaux tels que la brique et le silex, ne doivent pas être couvertes d’enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec le matériau patrimonial peut être admis. - Les enduits de tonalités vives et criardes sont interdits ainsi que les tons pierre claire.

	- Les façades sur voie peuvent également être constituées de pignons. - Les percements doivent privilégier la verticalité dans leurs proportions et mettre en valeur un ordonnancement de la façade (nombre, emplacement, rythme,... des ouvertures en façade et en toiture). - Des dispositions autres peuvent être autorisées en cas d’architecture contemporaine de qualité hors des secteurs visés par un plan d’ordonnancement architectural. • Clôtures : - Les clôtures doivent être traitées en continuité de traitement et en harmonie de matériaux avec les façades, les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. - Les clôtures opaques constituées d’un seul matériau sont interdites en limite du domaine public. - Sur voie, elles peuvent être constituées d’un muret dont la hauteur n’excède pas 1,20 m, surmonté ou non d’éléments à claire-voie, ou doublé d’une haie vive qui n’excèdent pas 2 m de hauteur ; des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées dans le cas de réalisation de clôtures pleines, minérales ou en bois, assurant la liaison entre deux façades. - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 m à partir du terrain le plus haut. - Les plaques de béton et matériaux pleins bruts ou à nu sont interdits, les clôtures doivent faire l’objet d’un traitement harmonieux et ne pas être constituées de matériaux bruts. - Les haies vives devront être constituées en espèces d’essences locales. - Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
--	---

ZONE UB	ESPACES LIBRES	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Garantir l'identité du centre-ville de Saint-Romain de Colbosc au travers du maintien et de la valorisation :</i> - <i>de son accessibilité,</i> - <i>de ses repères constitués, notamment, d'espaces publics structurants à qualifier.</i>
----------------	-----------------------	--

Article 12 : Stationnement

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Prendre en compte les besoins en stationnement des différentes fonctions urbaines et rechercher les équilibres entre l’offre privée et l’offre sur domaine public.	- Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques. - Il est exigé : - Pour les constructions à usage d’habitation, l’aménagement d’au moins 2 places par logement, l’aire d’accès pouvant être considérée comme aire de stationnement si elle est de taille suffisante. - Pour les constructions à usage de bureaux, au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher. - Pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m² de surface de vente, au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente. - Pour les constructions à usage d’hôtel, au moins 1 place de stationnement pour 2 chambres, augmentée d’une place de stationnement par 10 m² de surface de salle de restaurant. - Pour les établissements d’enseignement, au moins 1 place de stationnement par classe ; ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des véhicules à deux roues. - Pour les établissements publics ou privés autres que ceux listés ci-dessus, les surfaces nécessaires aux parcs de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l’effectif du personnel, du nombre des véhicules de service. - Le nombre de places de stationnement peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions. Une étude particulière doit alors être faite préalablement à l’implantation de ces établissements. - Dans le cas de changement d’affectation, le nombre d’emplacements exigé est obtenu en déduisant le nombre d’emplacements exigibles pour le précédent mode d’occupation (qu’ils aient été réalisés ou non) du nombre exigible pour les nouveaux locaux. - Dans le cas d’une impossibilité architecturale ou technique d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s’affranchir de ses obligations : - par la réalisation effective des places manquantes, par l’acquisition de ces places dans un parc privé ou par l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, à une distance piétonne du projet favorable à l’utilisation des places de stationnement, - ou par le versement d’une participation compensatrice dans les conditions prévues à l’article L.421-3 du Code de l’Urbanisme

ZONE UB	ESPACES LIBRES (suite)	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Garantir l'identité du centre-ville de Saint-Romain de Colbosc au travers du maintien et de la valorisation :</i> - <i>de son accessibilité,</i> - <i>de ses repères constitués, notamment, d'espaces publics structurants à qualifier.</i>
----------------	-----------------------------------	--

Article 13 : Espaces libres et plantations

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Poursuivre une valorisation des espaces libres, publics ou privés, en lien avec leur environnement bâti.	- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent faire l’objet d’un aménagement paysager minéral ou végétal de qualité. - Les arbres à protéger repérés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.  <i>Arbre isolé à protéger</i>

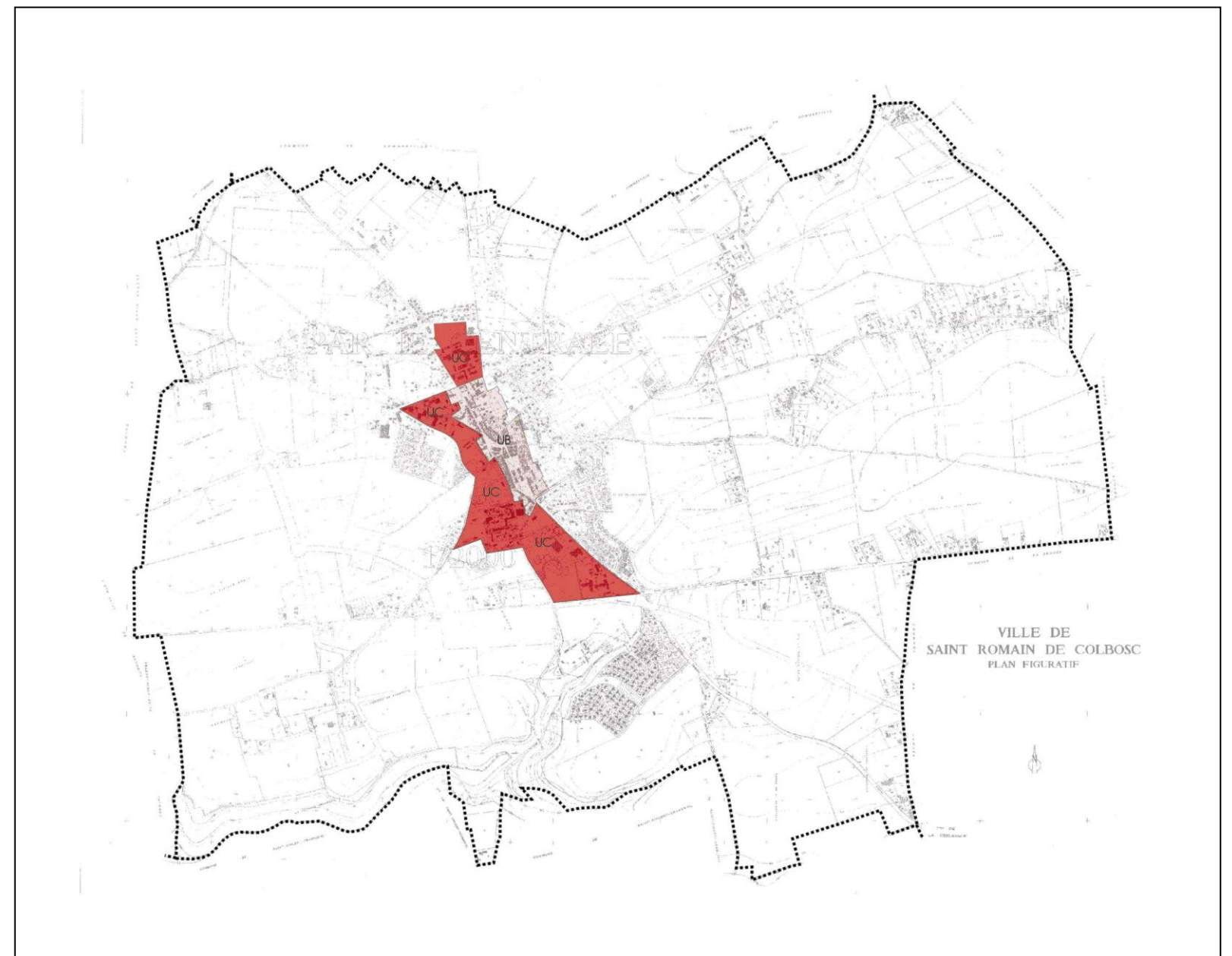
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC couvre des espaces d'accompagnement de la centralité en termes d'habitat (confortement sous forme de collectifs ou de maisons de ville) et d'équipements d'intérêt supra-communal (scolaires, sanitaires, sociaux, culturels, loisirs, administratifs, R.P.A.). Elle concerne différents secteurs organisés en couronne dans un rayon de 500 mètres autour du centre, intéressant des populations diversifiées tant sur le plan sociologique que sur celui des générations, et permettant de privilégier des pratiques de consommation urbaine diversifiées au travers des particularités de chacun d'entre eux.

Ce mode d'organisation doit prévaloir pour le fonctionnement des développements urbains à venir.

L'objectif municipal y est double :

- conforter leur rôle structurant dans l'organisation urbaine de Saint-Romain de Colbosc par leurs vocations mêmes,
- développer la fonction habitat dans les espaces mutables ou encore libres.



ZONE UC	AFFECTATION DU SOL	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Permettre une diversité des fonctions urbaines</i>
----------------	-------------------------------	---

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Ne pas aggraver l’exposition aux risques d’activités humaines	- Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, 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 ou à une inondation.

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Permettre la mixité des fonctions urbaines - Ne pas aggraver l’exposition aux risques d’activités humaines	- Tout aménagement et toute occupation ou utilisation du sol sont autorisés dès lors qu’ils sont compatibles avec une proximité de l’habitat. - Toute installation fixe ou construction nouvelle, habitée ou occupée par des tiers, doit respecter, par rapport aux silos identifiés au plan de zonage, une distance d’éloignement au moins égale à une fois la hauteur desdits silos, et jamais inférieure à 25 m. - Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique annexé), les constructions à usage d’habitation doivent respecter des normes d’isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe. - Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines figurés au plan de zonage, sont seuls autorisés : - les travaux nécessaires à l’adaptation des constructions existantes aux normes d’hygiène ou de confort, - les installations d’intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs et les aménagements d’espaces libres compatibles avec ce type de risque.

ZONE UC	CONDITIONS DE DESSERTE	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Tirer parti du réseau de voirie existant pour :</i> - <i>offrir les meilleures conditions d’une mise en relation efficace des différents pôles spécialisés d’équipement entre eux et avec le centre ancien,</i> - <i>y faciliter des actions de restructuration urbaine.</i> → <i>Satisfaire aux normes environnementales en vigueur</i>
----------------	-----------------------------------	---

Article 3 : Accès et voirie

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Organiser les conditions de déplacements et les accès aux parcelles en fonction d’une hiérarchisation de la voirie. - Compléter la trame de voirie existante pour faciliter la restructuration d’îlots et proposer des relations piétonnières de principe à organiser lors de la mise en œuvre opérationnelle.	- Les voies à créer devront relier les branchements indiqués au plan de zonage et être tracées de manière à limiter la vitesse des véhicules. - Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : notamment défense contre l’incendie, protection civile, brancardage. - Compte tenu de l’intensité du trafic sur la R.D.6015, les entrées charretières, leur positionnement et leur configuration, ainsi que leur aménagement peuvent être autorisés en tenant compte des risques que ces entrées pourraient générer sur la sécurité des usagers de la R.D.6015 et des personnes utilisant ces entrées. - Les tracés de cheminements piétonniers assurant un rôle de liaison entre les quartiers et de desserte des espaces libres sont à organiser selon les indications portées au plan de zonage. - Tout aménagement sur les tracés indiqués au plan de zonage doit prendre en compte le confort et la sécurité des piétons.  <i>Piquage de voie secondaire à respecter</i>  <i>Piquage de voie secondaire indicatif</i>  <i>Piquage de chemin piéton indicatif</i>

Article 4 : Desserte par les réseaux

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Poursuivre la viabilisation par raccordement aux réseaux existants.	- Alimentation en eau Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable. - Assainissement des 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. - Assainissement des eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau d’assainissement pluvial ; il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d’eaux usées. - Les aménagements doivent intégrer la réalisation, à la charge du constructeur, des dispositifs appropriés permettant de réguler et de limiter les débits et l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement avant l’évacuation vers le réseau d’assainissement pluvial. Leur dimensionnement doit tenir compte des caractéristiques du réseau existant et de son degré de saturation, et d’une caractéristique de pluie adaptée à la vulnérabilité de la zone aval sur l’ensemble du sous bassin versant. - Réseaux divers Les lignes de distribution d’électricité, de gaz, d’éclairage public, de télécommunications et de fluides divers doivent être raccordées par souterrains sauf adaptations dans le cas de lignes aériennes existantes.

ZONE UC	TRAITEMENT DU BATI	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Epaissir progressivement le centre-ville au moyen :</i> - <i>de sa confortation sous forme de collectifs ou maisons de ville en terme d’habitat,</i> - <i>de l’affirmation et de la mise en valeur d’un réseau d’équipements d’intérêt général.</i> → <i>Réussir les transitions vers les périphéries pavillonnaires.</i>
----------------	-------------------------------	--

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
• Permettre une décroissance de densité du centre vers la périphérie. • Permettre l’implantation de grands équipements publics en rapport avec leur réalité de fonctionnement	• Les façades des constructions doivent être implantées dans une bande d’une largeur de 5 m à compter de l’alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. • Des aménagements autres peuvent être autorisés pour tenir compte de la configuration des volumes bâtis existants et de la configuration des parcelles.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
• Permettre une décroissance de densité du centre vers la périphérie. • Permettre l’implantation de grands équipements publics en rapport avec leur réalité de fonctionnement	• Les constructions peuvent être implantées : - soit sur une ou plusieurs limites séparatives, - soit, par rapport aux limites séparatives, à une distance jamais inférieure à 1,90 m. • Des dispositions autres peuvent être autorisées pour tenir compte des volumes bâtis existants.

Article 10 : Hauteur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
• Organiser les transitions du centre vers la périphérie. • Permettre des gabarits architecturaux favorisant des produits de qualité et diversifiés.	• La hauteur des constructions, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 6 m à l’égout de toiture, soit R+1+C. • Des dispositions autres peuvent être autorisées pour la réalisation des constructions à vocation d’équipement publics ou d’intérêt collectif.

ZONE UC	TRAITEMENT DU BATI (suite)	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : ➔ <i>Epaissir progressivement le centre-ville au moyen :</i> - <i>de sa confortation sous forme de collectifs ou maisons de ville en terme d’habitat,</i> - <i>de l’affirmation et de la mise en valeur d’un réseau d’équipements d’intérêt général.</i> ➔ <i>Réussir les transitions vers les périphéries pavillonnaires.</i>
----------------	---------------------------------------	--

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Rechercher les conditions minimales d’harmonisation des constructions dans un secteur aujourd’hui très hétérogène. - Permettre des gabarits architecturaux favorisant des produits de qualité et diversifiés.	- Généralités : - L’autorisation de construire 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, 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. - Les nouveaux volumes et les extensions doivent être construits en harmonie avec le rythme et les volumes des façades et bâtiments existants, notamment au niveau des toitures (formes, pentes, matériaux, teinte) afin de conserver l’homogénéité du paysage urbain. - Les coffrets ou armoires techniques doivent être intégrés au mur de clôture ou de façade. - Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d’eau, caissons de volets roulants, climatiseurs, coffrets ou armoires techniques, boîtes aux lettres...) installés sur les façades et/ou les toitures et/ou les murs de clôtures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s’intégrer à l’environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, tels que les antennes, doivent être masqués. - A l’occasion de la réhabilitation ou du ravalement d’un bâtiment ancien, les travaux doivent être conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique, y compris de ses éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, lucarnes, etc...). - Toitures - Les pentes des pans principaux de toitures doivent être comprises entre 35° et 50°, sauf dans le cas de toitures de type Mansard, - Les toitures terrasses et monopentes sont interdites pour les constructions principales, les annexes et les extensions. Elles pourront être autorisées en cas d’architecture contemporaine de qualité ou d’intégration harmonieuse sur la construction. - Un débord de toiture de 0,20 m est exigé sur les pans longs ainsi que sur les pignons des constructions, sauf lorsque celles-ci sont implantées en limite séparative. - D’autres dispositions relatives aux pentes et types de toiture peuvent être admises pour les constructions à vocation d’équipement public ou d’intérêt collectif, ainsi que pour les bâtiments d’activité, - Les pentes et matériaux de toiture des extensions et des annexes doivent présenter un aspect harmonieux avec les pentes et matériaux de la construction principale. - Les couvertures doivent être réalisées en ardoise ou matériaux de tonalité identique et peuvent comprendre des surfaces vitrées, - Des dispositions autres peuvent être autorisées en cas d’architecture contemporaine de qualité ou pour des équipements intégrés dans une opération d’ensemble favorisant une utilisation rationnelle et harmonieuse de l’espace, en conformité avec les orientations de développement communal. - Les éléments techniques établis en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries...), si il ne peuvent être dissimulés doivent être regroupés et faire l’objet d’un traitement soigné. - Façades - La composition des façades doit respecter des séquences qui ne nuisent pas à l’organisation du bâti et à sa perception depuis l’espace public (matériaux, coloration, percements, modénature,...), - Les matériaux de façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant, - Toutes les façades de la construction, notamment latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec celle-ci, - Les façades en matériaux traditionnels et patrimoniaux tels que la brique et le silex, ne doivent pas être couvertes d’enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec le matériau patrimonial peut être admis.

	- Les enduits de tonalités vives et criardes sont interdits ainsi que les tons pierre claire. - Les façades sur voie peuvent également être constituées de pignons, - Les percements doivent privilégier la verticalité dans leurs proportions et mettre en valeur un ordonnancement de la façade (nombre, emplacement, rythme, ... des ouvertures en façade et en toiture), - Des dispositions autres peuvent être autorisées en cas d’architecture contemporaine de qualité. • Clôtures - Les clôtures doivent être traitées en continuité de traitement et en harmonie de matériaux avec les façades, les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. - Les clôtures opaques constituées d’un seul matériau sont interdites en limite du domaine public. - Sur voie, elles peuvent être constituées d’un muret dont la hauteur n’excède pas 1,20 m, surmonté ou non d’éléments à claire-voie, ou doublé d’une haie vive qui n’excèdent pas 2 m de hauteur ; des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées dans le cas de réalisation de clôtures pleines, minérales ou en bois, assurant la liaison entre deux façades. - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 m à partir du terrain le plus haut. - Les plaques de béton et matériaux pleins bruts ou à nu sont interdits, les clôtures doivent faire l’objet d’un traitement harmonieux et ne pas être constituées de matériaux bruts. - Les haies vives devront être constituées en espèces d’essences locales. - Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
--	---

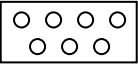
ZONE UC	ESPACES LIBRES	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Préserver des propriétés de caractère :</i> - <i>comme des éléments importants de valorisation du centre, de végétalisation et d'équilibre entre espaces minéraux et végétalisés,</i> - <i>et venant compléter la constitution du maillage de grands espaces d'intérêt général.</i> → <i>Garantir une accessibilité aisée et limiter l'encombrement de la voie publique.</i>
----------------	-----------------------	---

Article 12 : Stationnement

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Prendre en compte les besoins de stationnement des différentes fonctions urbaines et rechercher les équilibres entre l’offre privée et l’offre sur le domaine public.	- Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques. - Il est exigé : - Pour les constructions à usage d’habitation, l’aménagement d’au moins 2 places par logement, l’aire d’accès pouvant être considérée comme aire de stationnement si elle est de taille suffisante. - Pour les constructions à usage de bureaux, au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher. - Pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m² de surface de vente, au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente. - Pour les constructions à usage d’hôtel, au moins 1 place de stationnement pour 2 chambres, augmentée d’une place de stationnement par 10 m² de surface de salle de restaurant. - Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, au moins 1 place de stationnement pour 2 lits. - Pour les établissements d’enseignement : - du premier degré : au moins 1 place de stationnement par classe, - du second degré : au moins 2 places de stationnement par classe. Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des véhicules à deux roues. - Pour les établissements publics ou privés autres que ceux listés ci-dessus, les surfaces nécessaires aux parcs de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l’effectif du personnel, du nombre des véhicules de service. - Le nombre de places de stationnement peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions. Une étude particulière doit être faite préalablement à l’implantation de ces établissements. - Dans le cas de changement d’affectation, le nombre d’emplacements exigé est obtenu en déduisant le nombre d’emplacements exigibles pour le précédent mode d’occupation (qu’ils aient été réalisés ou non) du nombre exigible pour les nouveaux locaux. - Dans le cas d’une impossibilité architecturale ou technique d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s’affranchir de ses obligations : - par la réalisation effective des places manquantes, par l’acquisition de ces places dans un parc privé ou par l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, à une distance piétonne du projet favorable à l’utilisation des places de stationnement, - ou par le versement d’une participation compensatrice dans les conditions prévues à l’article L.421-3 du Code de l’Urbanisme.

ZONE UC	ESPACES LIBRES (suite)	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Préserver des propriétés de caractère :</i> - <i>comme des éléments importants de valorisation du centre, de végétalisation et d'équilibre entre espaces minéraux et végétalisés,</i> - <i>et venant compléter la constitution du maillage de grands espaces d'intérêt général.</i> → <i>Garantir une accessibilité aisée et limiter l'encombrement de la voie publique.</i>
----------------	-----------------------------------	---

Article 13 : Espaces libres et plantations

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Préserver les espaces paysagers indiqués au plan pour leur qualité patrimoniale et végétale, en accompagnement de la valorisation des espaces libres.	- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent faire l’objet d’un aménagement paysager minéral ou végétal de qualité. - Pour les éléments de paysage à protéger et mettre en valeur au titre de l’article L.123-1-5.III-2° du Code de l’Urbanisme et repérés au plan de zonage, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère de ces espaces en préservant la qualité végétale du site.  Espaces verts à protéger et à mettre en valeur - Les arbres à protéger, repérés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.  Arbre isolé à protéger

DISPOSITIONS APPLICABLES A ZONE UD

La zone UD concerne les secteurs de développements périphériques de la seconde moitié du XX^{ème} siècle principalement réalisés sous forme d'opérations d'ensemble de type lotissement. Il s'agit d'un tissu majoritairement pavillonnaire avec une présence ponctuelle de collectifs.

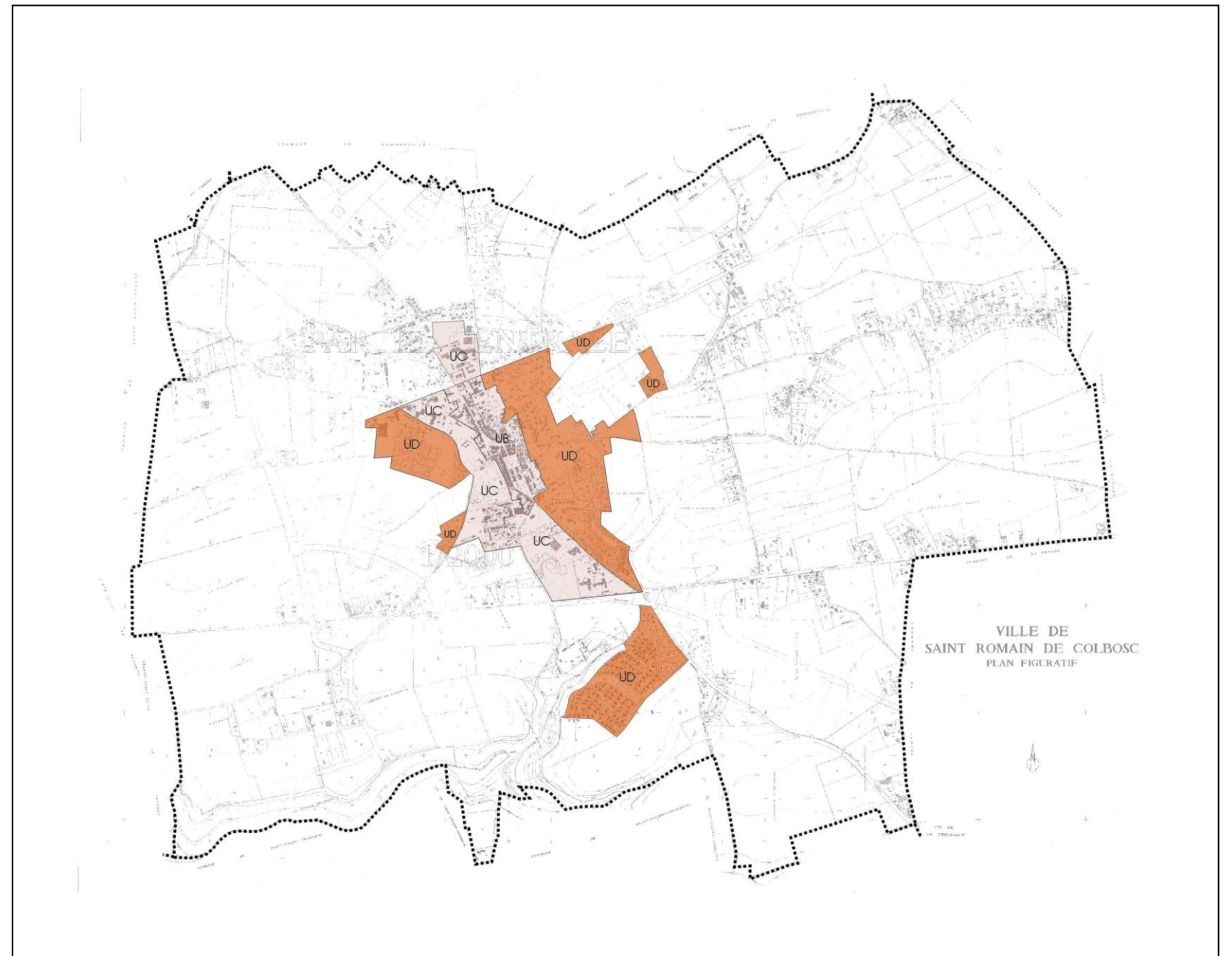
Ces développements ont concouru à l'étalement urbain avec des densités relativement faibles sans véritable lisibilité dans l'organisation urbaine :

- absence de hiérarchie claire des espaces publics,
- hétérogénéité des produits construits,
- cloisonnement fonctionnel des opérations limitant leur participation à la vie urbaine.

Seule l'accroche de ces secteurs sur la trame viaire préexistante constitue une base minimale de structuration.

L'objectif est d'y retrouver une meilleure cohérence avec les espaces urbains traditionnels, à partir :

- d'une hiérarchisation de la trame viaire,
- d'éléments d'harmonisation à favoriser dans les traitements des abords de rues,
- d'évolutions du tissu urbain grâce à des opportunités foncières susceptibles de porter des projets davantage en rapport de continuité avec le centre (effets de progression urbaine).



ZONE UD	AFFECTATION DU SOL	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Permettre une diversité des fonctions urbaines</i>
----------------	-------------------------------	---

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Ne pas aggraver l’exposition aux risques d’activités humaines	- Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, alinéa 3, 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. - Dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, alinéas 3 et 4. - La reconstruction d’un bâtiment détruit à la suite d’un sinistre est interdite s’il est lié à un effondrement du sol ou à une inondation.

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Permettre la mixité des fonctions urbaines - Ne pas aggraver l’exposition aux risques d’activités humaines	- Tout aménagement et toute occupation ou utilisation du sol sont autorisés dès lors qu’ils sont compatibles avec une proximité de l’habitat. - Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique annexé), les constructions à usage d’habitation doivent respecter des normes d’isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe. - Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines et dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement, figurés respectivement au plan de zonage, sont seuls autorisés : - les travaux nécessaires à l’adaptation des constructions existantes aux normes d’hygiène ou de confort, - les installations d’intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs et les aménagements d’espaces libres compatibles avec les types de risques affectant le secteur, - les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations. - Dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement figurés au plan de zonage, sont en outre autorisées, lorsque le niveau des plus hautes eaux peut être déterminé, les constructions nouvelles mentionnées au premier alinéa ci-dessus, à condition que le niveau fini de plancher à rez-de-chaussée soit supérieur à ce niveau, les sous-sols étant interdits.

ZONE UD	CONDITIONS DE DESSERTE	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Faciliter la lisibilité du réseau de voirie principal, comme structuration minimale du tissu urbain à partir notamment d’une homogénéisation de son traitement</i> → <i>Satisfaire aux normes environnementales en vigueur</i>
----------------	-----------------------------------	--

Article 3 : Accès et voirie

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Organiser les conditions de déplacements et les accès aux parcelles en fonction d’une hiérarchisation de la voirie.	- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : notamment défense contre l’incendie, protection civile, brancardage. - Compte tenu de l’intensité du trafic sur la R.D.6015, les entrées charretières, leur positionnement et leur configuration, ainsi que leur aménagement peuvent être autorisés en tenant compte des risques que ces entrées pourraient générer sur la sécurité des usagers de la R.D.6015 et des personnes utilisant ces entrées.

Article 4 : Desserte par les réseaux

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Poursuivre la viabilisation par raccordement aux réseaux existants.	1. Alimentation en eau Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable. 2. Assainissement des 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 des eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau d’assainissement pluvial ; il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d’eaux usées. - Les aménagements doivent intégrer la réalisation, à la charge du constructeur, des dispositifs appropriés permettant de réguler et de limiter les débits et l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement avant l’évacuation vers le réseau d’assainissement pluvial. Leur dimensionnement doit tenir compte des caractéristiques du réseau existant et de son degré de saturation, et d’une caractéristique de pluie adaptée à la vulnérabilité de la zone avale sur l’ensemble du sous bassin versant. 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 sauf adaptations dans le cas de lignes aériennes existantes.

ZONE UD	TRAITEMENT DU BATI	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Tirer parti des mutations possibles pour structurer l’organisation urbaine de la zone en assurant une meilleure transition entre zone centrale et secteurs de développement urbain.</i>
----------------	-------------------------------	--

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Favoriser la densification autour de la zone centrale (UB). - Faciliter une lecture de la trame viaire interne aux îlots.	- Les façades des constructions doivent être implantées dans une bande d’une largeur de 5 m à compter de l’alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. - Des aménagements autres peuvent être autorisés pour tenir compte de la configuration des volumes bâtis existants et de la configuration des parcelles.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Favoriser la densification autour de la zone centrale (UB). - Faciliter une lecture de la trame viaire interne aux îlots.	- Les constructions peuvent être implantées : - soit sur une ou plusieurs limites séparatives, - soit, par rapport aux limites séparatives, à une distance jamais inférieure à 1,90 m. - Des dispositions autres peuvent être autorisées pour tenir compte des volumes bâtis existants.

Article 10 : Hauteur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Permettre des gabarits architecturaux favorisant des produits de qualité et diversifiés.	- La hauteur des constructions, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 6 m à l’égout de toiture, soit R+1+C. - Des dispositions autres peuvent être autorisées pour la réalisation des constructions à vocation d’équipement publics ou d’intérêt collectif.

ZONE UD	TRAITEMENT DU BATI (suite)	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Tirer parti des mutations possibles pour structurer l’organisation urbaine de la zone en assurant une meilleure transition entre zone centrale et secteurs de développement urbain.</i>
----------------	---------------------------------------	--

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Garantir la cohésion urbaine d’ensemble de cette zone.	- Généralités : - L’autorisation de construire 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, 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. - Les nouveaux volumes et les extensions doivent être construits en harmonie avec le rythme et les volumes des façades et bâtiments existants, notamment au niveau des toitures (formes, pentes, matériaux, teinte) afin de conserver l’homogénéité du paysage urbain. - Les coffrets ou armoires techniques doivent être intégrés au mur de clôture ou de façade. - Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d’eau, caissons de volets roulants, climatiseurs, coffrets ou armoires techniques, boîtes aux lettres...) installés sur les façades et/ou les toitures et/ou les murs de clôtures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s’intégrer à l’environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, tels que les antennes, doivent être masqués. - A l’occasion de la réhabilitation ou du ravalement d’un bâtiment ancien, les travaux doivent être conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique, y compris de ses éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres, lucarnes, etc...). - Toitures - Les pentes des pans principaux de toitures doivent être comprises entre 35° et 50°, sauf dans le cas de toitures de type Mansard, - Les toitures terrasses et monopentes sont interdites pour les constructions principales, les annexes et les extensions. Elles pourront être autorisées en cas d’architecture contemporaine de qualité ou d’intégration harmonieuse sur la construction. - Un débord de toiture de 0,20 m est exigé sur les pans longs ainsi que sur les pignons des constructions, sauf lorsque celles-ci sont implantées en limite séparative. - D’autres dispositions relatives aux pentes et types de toiture peuvent être admises pour les constructions à vocation d’équipement public ou d’intérêt collectif, ainsi que pour les bâtiments d’activité, - Les pentes et matériaux de toiture des extensions et des annexes doivent présenter un aspect harmonieux avec les pentes et matériaux de la construction principale. - Les couvertures doivent être réalisées en ardoise ou matériaux de tonalité identique et peuvent comprendre des surfaces vitrées, - Des dispositions autres peuvent être autorisées en cas d’architecture contemporaine de qualité. - Les éléments techniques établis en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries...), si ils ne peuvent être dissimulés doivent être regroupés et faire l’objet d’un traitement soigné. - Façades - La composition des façades doit respecter des séquences qui ne nuisent pas à l’organisation du bâti et à sa perception depuis l’espace public (matériaux, coloration, percements, modénature,...), - Les matériaux de façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant, - Toutes les façades de la construction, notamment latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec celle-ci, - Les façades en matériaux traditionnels et patrimoniaux tels que la brique et le silex, ne doivent pas être couvertes d’enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec le matériau patrimonial peut être admis. - Les enduits de tonalités vives et criardes sont interdits ainsi que les tons pierre claire.

	- Les façades sur voie peuvent également être constituées de pignons, - Les percements doivent privilégier la verticalité dans leurs proportions et mettre en valeur un ordonnancement de la façade (nombre, emplacement, rythme, ... des ouvertures en façade et en toiture), - Des dispositions autres peuvent être autorisées en cas d’architecture contemporaine de qualité. • Clôtures - Les clôtures doivent être traitées en continuité de traitement et en harmonie de matériaux avec les façades, les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. - Les clôtures opaques constituées d’un seul matériau sont interdites en limite du domaine public. - Sur voie, elles peuvent être constituées d’un muret dont la hauteur n’excède pas 1,20 m, surmonté ou non d’éléments à claire-voie, ou doublé d’une haie vive qui n’excèdent pas 2 m de hauteur ; des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées dans le cas de réalisation de clôtures pleines, minérales ou en bois, assurant la liaison entre deux façades. - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 m à partir du terrain le plus haut. - Les plaques de béton et matériaux pleins bruts ou à nu sont interdits, les clôtures doivent faire l’objet d’un traitement harmonieux et ne pas être constituées de matériaux bruts. - Les haies vives devront être constituées en espèces d’essences locales. - Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
--	---

ZONE UD	ESPACES LIBRES	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Maintenir le niveau de végétalisation du tissu pavillonnaire et sa qualité de traitement paysager.</i>
----------------	-----------------------	---

Article 12 : Stationnement

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Prendre en compte les besoins en stationnement des différentes fonctions urbaines et rechercher les équilibres entre l’offre privée et l’offre sur le domaine public.	- Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques. - Il est exigé : - Pour les constructions à usage d’habitation, l’aménagement d’au moins 2 places par logement, l’aire d’accès pouvant être considérée comme aire de stationnement si elle est de taille suffisante. - Pour les constructions à usage de bureaux, au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher. - Pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m² de surface de vente, au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente. - Pour les constructions à usage d’hôtel, au moins 1 place de stationnement pour 2 chambres, augmentée d’une place de stationnement par 10 m² de surface de salle de restaurant. - Pour les établissements publics ou privés autres que ceux listés ci-dessus, les surfaces nécessaires aux parcs de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l’effectif du personnel, du nombre des véhicules de service. - Le nombre de places de stationnement peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions. Une étude particulière doit être faite préalablement à l’implantation de ces établissements. - Dans le cas de changement d’affectation, le nombre d’emplacements exigé est obtenu en déduisant le nombre d’emplacements exigibles pour le précédent mode d’occupation (qu’ils aient été réalisés ou non) du nombre exigible pour les nouveaux locaux.

Article 13 : Espaces libres et plantations

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Favoriser un traitement de qualité des espaces libres privatifs du tissu pavillonnaire.	- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent faire l’objet d’un aménagement paysager minéral ou végétal de qualité. - Les arbres à protéger, repérés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.  <i>Arbre isolé à protéger et à mettre en valeur</i>

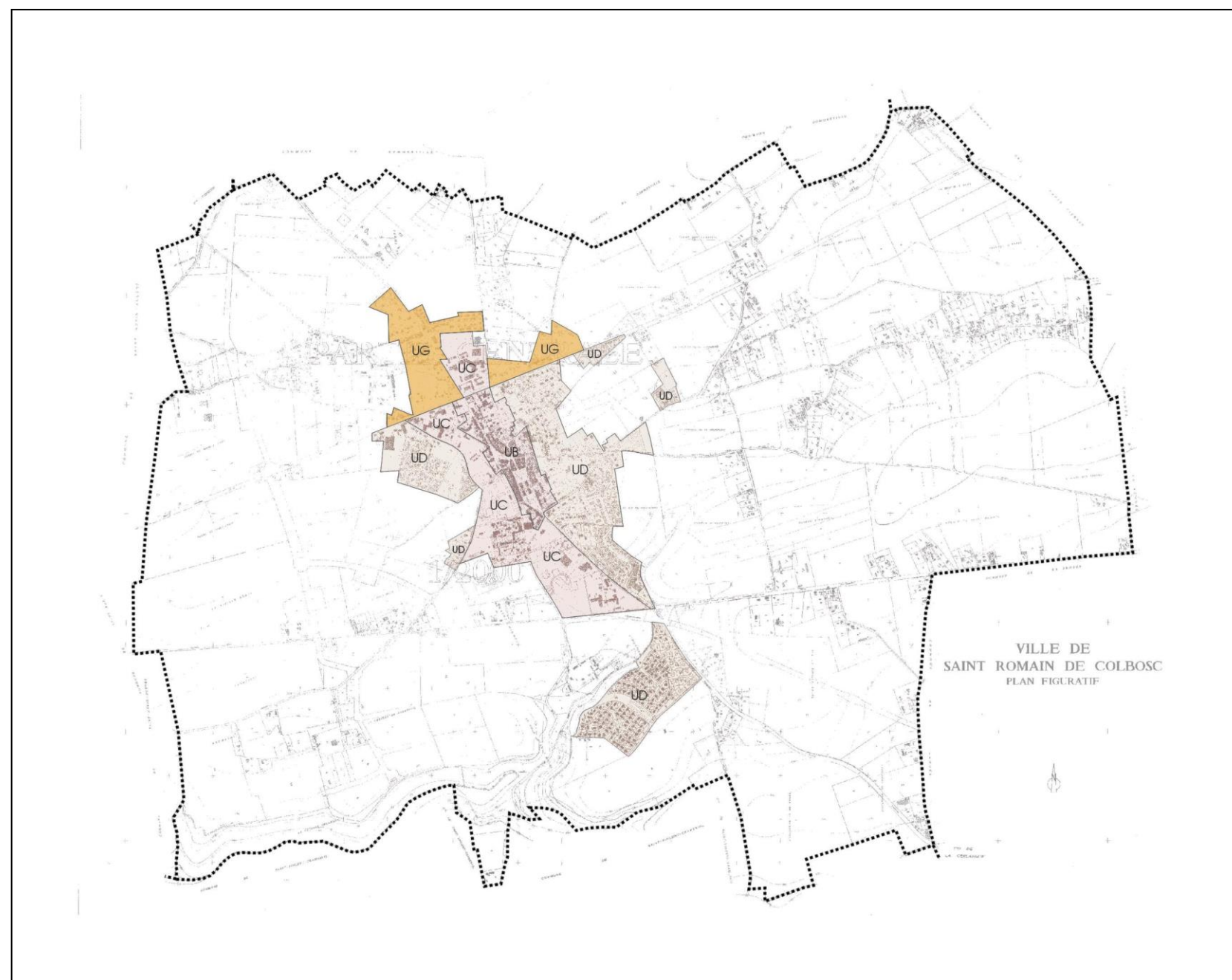
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

La zone UG correspond à des développements pavillonnaires plus limités qu'en zone UD et qui se sont effectués très progressivement au Nord de la RD.6015 à partir d'un réseau de voirie préexistant.

Elle s'est constituée selon un mode d'urbanisation essentiellement d'initiative individuelle sans opération d'ensemble, à l'exception de la « Cité Havraise ».

Ce mode opératoire a conduit à une diversité architecturale et à en faire un secteur valorisant de transition du bourg vers l'espace rural environnant.

L'objectif est de limiter les développements au Nord de la RD.6015 et d'y garantir une transition progressive vers l'espace rural, grâce à des exigences particulières de paysagement.



ZONE UG	AFFECTATION DU SOL	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Permettre une diversité des fonctions urbaines</i>
----------------	-------------------------------	---

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Ne pas aggraver l’exposition aux risques d’activités humaines.	- Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, 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. - Dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, alinéas 4 et 5. - La reconstruction d’un bâtiment détruit à la suite d’un sinistre est interdite s’il est lié à un effondrement du sol ou à une inondation.

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Permettre la mixité des fonctions urbaines. - Ne pas aggraver l’exposition aux risques d’activités humaines.	- Tout aménagement et toute occupation ou utilisation du sol sont autorisés dès lors qu’ils sont compatibles avec une proximité de l’habitat. - Toute installation fixe ou construction nouvelle, habitée ou occupée par des tiers, doit respecter, par rapport aux silos identifiés au plan de zonage, une distance d’éloignement au moins égale à une fois la hauteur desdits silos, et jamais inférieure à 25 m. - Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique annexé), les constructions à usage d’habitation doivent respecter des normes d’isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe. - Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines et dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement, figurés respectivement au plan de zonage, sont seuls autorisés : - les travaux nécessaires à l’adaptation des constructions existantes aux normes d’hygiène ou de confort, - les installations d’intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs et les aménagements d’espaces libres compatibles avec les types de risques affectant le secteur, - les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations. - Dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement figurés au plan de zonage, sont en outre autorisées, lorsque le niveau des plus hautes eaux peut être déterminé, les constructions nouvelles mentionnées au premier alinéa ci-dessus, à condition que le niveau fini de plancher à rez-de-chaussée soit supérieur à ce niveau, les sous-sols étant interdits.

ZONE UG	CONDITIONS DE DESSERTE	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Faciliter la lisibilité du réseau de voirie principal, comme structuration minimale du tissu urbain à partir notamment d’une homogénéisation de son traitement.</i> → <i>Satisfaire aux normes environnementales en vigueur.</i>
----------------	-----------------------------------	--

Article 3 : Accès et voirie

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Organiser les conditions de déplacements et les accès aux parcelles en fonction d’une hiérarchisation de la voirie.	- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : notamment défense contre l’incendie, protection civile, brancardage. - Compte tenu de l’intensité du trafic sur la R.D.6015, les entrées charretières, leur positionnement et leur configuration, ainsi que leur aménagement peuvent être autorisés en tenant compte des risques que ces entrées pourraient générer sur la sécurité des usagers de la R.D.6015 et des personnes utilisant ces entrées. - Les cheminements piétonniers à créer ou à aménager doivent prendre en compte le confort et la sécurité des piétons. Une attention particulière doit être portée à leur signalisation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Poursuivre la viabilisation par raccordement aux réseaux existants.	1. Alimentation en eau Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable. 2. Assainissement des 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 des eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau d’assainissement pluvial ; il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d’eaux usées. - Les aménagements doivent intégrer la réalisation, à la charge du constructeur, des dispositifs appropriés permettant de réguler et de limiter les débits et l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement avant l’évacuation vers le réseau d’assainissement pluvial. Leur dimensionnement doit tenir compte des caractéristiques du réseau existant et de son degré de saturation, et d’une caractéristique de pluie adaptée à la vulnérabilité de la zone aval sur l’ensemble du sous bassin versant. 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 sauf adaptations dans le cas de lignes aériennes existantes.

ZONE UG	TRAITEMENT DU BATI	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i> Limiter les possibilités de densification pour assurer une transition vers l’espace rural.</i>
----------------	-------------------------------	--

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
S’inspirer des logiques dominantes d’implantation des constructions qui privilégient de tirer parti de manière optimale des conditions d’ensoleillement aussi bien pour le bâti que pour le terrain.	- Les façades des constructions doivent être implantées dans une bande d’une largeur de 5 m à compter de l’alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer. - Le long de la RD.6015, les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 m par rapport à l’alignement avec le domaine public.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
S’inspirer des logiques dominantes d’implantation des constructions qui privilégient de tirer parti de manière optimale des conditions d’ensoleillement aussi bien pour le bâti que pour le terrain.	- Les constructions peuvent être implantées : - soit sur une ou plusieurs limites séparatives, - soit, par rapport aux limites séparatives, à une distance jamais inférieure à 1,90 m. - Des dispositions autres peuvent être autorisées pour tenir compte des volumes bâtis existants.

Article 10 : Hauteur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Permettre des gabarits architecturaux favorisant des produits de qualité et diversifiés.	- La hauteur des constructions, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 6 m à l’égout de toiture, soit R+1+C. - Des dispositions autres peuvent être autorisées pour la réalisation des constructions à vocation d’équipement publics ou d’intérêt collectif.

ZONE UG	TRAITEMENT DU BATI (suite)	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : ➔ <i> Limiter les possibilités de densification pour assurer une transition vers l'espace rural.</i>
----------------	---------------------------------------	--

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Tendre vers une discrétion du bâti par rapport à son environnement	- Généralités : - L'autorisation de construire 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, 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. - Les nouveaux volumes et les extensions doivent être construits en harmonie avec le rythme et les volumes des façades et bâtiments existants, notamment au niveau des toitures (formes, pentes, matériaux, teinte) afin de conserver l'homogénéité du paysage urbain. - Les coffrets ou armoires techniques doivent être intégrés au mur de clôture ou de façade. - Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs, coffrets ou armoires techniques, boîtes aux lettres...) installés sur les façades et/ou les toitures et/ou les murs de clôtures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, tels que les antennes, doivent être masqués. - A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'un bâtiment ancien, les travaux doivent être conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique, y compris de ses éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres, lucarnes, etc...). - Toitures - Les pentes des pans principaux de toitures doivent être comprises entre 35° et 50°, sauf dans le cas de toitures de type Mansard, - Les toitures terrasses et monopentes sont interdites pour les constructions principales, les annexes et les extensions. Elles pourront être autorisées en cas d'architecture contemporaine de qualité ou d'intégration harmonieuse sur la construction. - Un débord de toiture de 0,20 m est exigé sur les pans longs ainsi que sur les pignons des constructions, sauf lorsque celles-ci sont implantées en limite séparative. - D'autres dispositions relatives aux pentes et types de toiture peuvent être admises pour les constructions à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les bâtiments d'activité, - Les pentes et matériaux de toiture des extensions et des annexes doivent présenter un aspect harmonieux avec les pentes et matériaux de la construction principale. - Les couvertures doivent être réalisées en ardoise, ou matériaux de tonalité identique et peuvent comprendre des surfaces vitrées, - Des dispositions autres peuvent être autorisées en cas d'architecture contemporaine de qualité. - Les éléments techniques établis en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries...), si ils ne peuvent être dissimulés doivent être regroupés et faire l'objet d'un traitement soigné. - Façades - Les façades sur voie peuvent également être constituées de pignons, - Les percements doivent privilégier la verticalité dans leurs proportions et mettre en valeur un ordonnancement de la façade (nombre, emplacement, rythme, ... des ouvertures en façade et en toiture), - Des dispositions autres peuvent être autorisées en cas d'architecture contemporaine de qualité. - Clôtures - Les clôtures doivent être traitées en continuité de traitement et en harmonie de matériaux avec les façades, les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. - Les clôtures opaques constituées d'un seul matériau sont interdites en limite du domaine public.

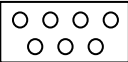
	- Sur voie, elles peuvent être constituées d'un muret dont la hauteur n'excède pas 1,20 m, surmonté ou non d'éléments à claire-voie, ou doublé d'une haie vive qui n'excèdent pas 2 m de hauteur ; des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées dans le cas de réalisation de clôtures pleines, minérales ou en bois, assurant la liaison entre deux façades. - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 m à partir du terrain le plus haut. - Les plaques de béton et matériaux pleins bruts ou à nu sont interdits, les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement harmonieux et ne pas être constituées de matériaux bruts. - Les haies vives devront être constituées en espèces d'essences locales. - Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
--	--

ZONE UG	ESPACES LIBRES	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Garantir le maintien et la valorisation d’espaces libres pour faciliter une transition progressive vers l’espace rural en limitant les possibilités de développement au Nord de la RD.6015</i>
----------------	-----------------------	---

Article 12 : Stationnement

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Prendre en compte les besoins en stationnement des différentes fonctions urbaines.	- Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques. - Il est exigé : - Pour les constructions à usage d’habitation, l’aménagement d’au moins 2 places par logement, l’aire d’accès pouvant être considérée comme aire de stationnement si elle est de taille suffisante. - Pour les constructions à usage de bureaux, au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher. - Pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m² de surface de vente, au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente. - Pour les constructions à usage d’hôtel, au moins 1 place de stationnement pour 2 chambres, augmentée d’une place de stationnement par 10 m² de surface de salle de restaurant. - Pour les établissements publics ou privés autres que ceux listés ci-dessus, les surfaces nécessaires aux parcs de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l’effectif du personnel, du nombre des véhicules de service. - Dans le cas de changement d’affectation, le nombre d’emplacements exigé est obtenu en déduisant le nombre d’emplacements exigibles pour le précédent mode d’occupation (qu’ils aient été réalisés ou non) du nombre exigible pour les nouveaux locaux.

Article 13 : Espaces libres et plantations

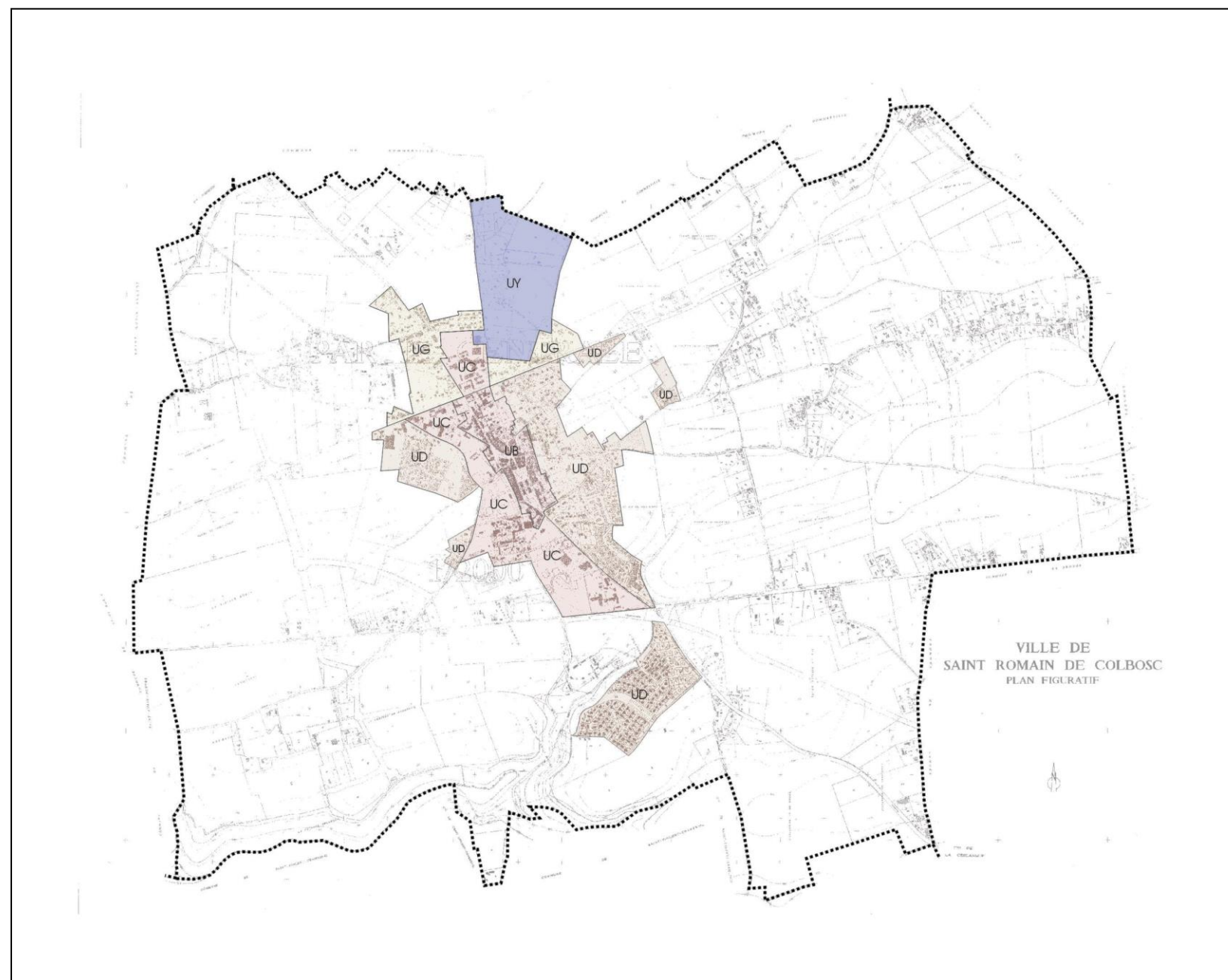
PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
L’élément végétal comme support privilégié de transition entre l’espace urbain et le milieu rural.	- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent faire l’objet d’un aménagement paysager minéral ou végétal de qualité. - Pour les éléments de paysage à protéger et mettre en valeur au titre de l’article L.123-1.5.III-2° du Code de l’Urbanisme et repérés au plan de zonage, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère de ces espaces en préservant la qualité végétale du site.  <i>Espaces verts à protéger et à mettre en valeur</i> - Les arbres et alignements d’arbres classés à conserver, à protéger ou à créer, repérés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l’Urbanisme. Les alignements d’arbres sont à constituer sur talus. <i>Alignements d’arbres à créer/protéger/valoriser</i> <i>Arbre isolé à protéger</i>

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

La zone UY couvre un espace organisé sous forme de zone d'activités au Nord de la RD.6015 et destiné à recevoir des installations et des constructions où s'exerceront des activités économiques, artisanales et industrielles.

La volonté de la Municipalité est :

- de circonscrire cette zone entre la Route Départementale n° 10 et le Chemin Rural n° 58 puis de favoriser la fin de sa commercialisation,
- d'inscrire cette offre dans la complémentarité de celle du parc Econormandie.



ZONE UY	AFFECTATION DU SOL	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Offrir des possibilités d'accueil aux entreprises peu compatibles avec l'habitat ou nécessitant de grands espaces.</i>
----------------	-------------------------------	---

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Donner un contenu aux articles relatifs à la vocation de la zone afin de garantir un développement qualitatif de la zone d’activités et de limiter les nuisances et risques potentiels sur d’autres types d’affectation du sol.	- Les constructions à usage d’habitation et de commerce, sauf pour le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire sur le terrain d’assiette des constructions ou des installations autorisées. - Toute décharge de déchets de toute nature. - Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, 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 ou à une inondation.

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Donner un contenu aux articles relatifs à la vocation de la zone afin de garantir un développement qualitatif de la zone d’activités et de limiter les nuisances et risques potentiels sur d’autres types d’affectation du sol. - limiter l’exposition aux risques des activités humaines.	- Sont autorisées : - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition : - que des mesures préventives soient prises pour limiter les effets des nuisances qu’elles sont susceptibles d’entraîner, notamment en terme d’incendie, d’explosion, d’émanations nuisibles ou toxiques, - pour les établissements bruyants, qu’ils soient implantés à plus de 50 m de la limite des zones urbaines d’habitation et que des mesures particulières soient prises pour atténuer ces bruits, - les aires permanentes de stationnement ouvertes au public. - Toute installation fixe ou construction nouvelle, habitée ou occupée par des tiers, doit respecter, par rapport aux silos identifiés au plan de zonage, une distance d’éloignement au moins égale à une fois la hauteur desdits silos, et jamais inférieure à 25 m. - Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique annexé), les constructions à usage d’habitation doivent respecter des normes d’isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe. - Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines figurés au plan de zonage, sont seuls autorisés : - les travaux nécessaires à l’adaptation des constructions existantes aux normes d’hygiène ou de confort, - les installations d’intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs et les aménagements d’espaces libres compatibles avec ce type de risque, - les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations.

ZONE UY	CONDITIONS DE DESSERTE	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : ➔ <i>Créer les conditions d’une desserte fonctionnelle et sécurisante de la zone d’activités.</i> ➔ <i>Assurer les conditions d’un bon fonctionnement de la zone d’activités.</i>
----------------	-----------------------------------	--

Article 3 : Accès et voirie

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Réglementer les accès et faciliter les manœuvres des véhicules sans perturber la circulation générale.	- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à la destination des constructions, et satisfont aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l’incendie, protection civile et brancardage : - Les accès autres que sur la R.D.10 d’un établissement, d’une installation ou d’une construction, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d’autre de l’accès sur une distance de 20 m. - Les accès sur la R.D.10 doivent être assurés par des voies de désenclavement créées à cet effet ou par des carrefours existants et aménagés de façon à assurer la sécurité des usagers, conformément aux dispositions de l’article R.111-4 du Code de l’Urbanisme. - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. - Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur les voies.

Article 4 : Desserte par les réseaux

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Permettre un aménagement de la zone répondant aux besoins des entreprises et satisfaisant aux normes en vigueur.	- Alimentation en eau Toute construction nouvelle est tenue d’être raccordée au réseau public de distribution d’eau dans les conditions imposées par le règlement du syndicat d’eau et du service de prévention contre l’incendie. - Assainissement <i>Eaux usées</i> : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d’assainissement, dans les conditions fixées par le règlement du service public d’assainissement. <i>Eaux usées industrielles</i> : ces eaux seront renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l’effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d’installation. <i>Eaux pluviales</i> : les ruissellements issus de tout aménagement ou toute construction devront être contenus sur le terrain d’emprise. Ils devront, ensuite, être raccordés obligatoirement au réseau collectif par l’intermédiaire d’ouvrages de temporisation nécessaires pour obtenir un débit maximum et une qualité des eaux acceptables par le réseau. - Un bassin de rétention pourra être exigé pour tenir compte de la configuration des sols ou des contraintes du réseau public. - Réseaux divers Les constructions seront raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution d’électricité, de gaz, de télécommunication et de fluides divers, dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements devront être exécutés en souterrain.

ZONE UY	TRAITEMENT DU BATI	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Poursuivre l’urbanisation de la zone dans les conditions qui ont prévalu jusqu’à présent.</i>
----------------	-------------------------------	--

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Pérenniser les dispositions réglementaires qui ont permis de structurer l’implantation et le volume des constructions.	- Les constructions doivent être édifiées en observant un recul supérieur ou égal : - à 10 m de l’alignement de la R.D.10, - à 8 m de l’alignement des autres voies. - Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens peuvent être implantées à une distance inférieure.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Pérenniser les dispositions réglementaires qui ont permis de structurer l’implantation et le volume des constructions.	- Les constructions peuvent être implantées : - soit en limite séparative, - soit avec un recul de 1,90 m. - L’implantation en limite séparative ou avec un recul de 1,90 m n’est pas autorisée en limite avec les secteurs UC, UG et A. un retrait au moins équivalent à la moitié de la hauteur de la construction devra être conservé.

Article 9 : Emprise au sol

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Pérenniser les dispositions réglementaires qui ont permis de structurer l’implantation et le volume des constructions.	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 10 : Hauteur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Pérenniser les dispositions réglementaires qui ont permis de structurer l’implantation et le volume des constructions.	- La hauteur de toute construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 15 m hors tout. - Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour des installations de caractère technique nécessaires au fonctionnement des activités. - En outre, la hauteur des installations et des constructions doit tenir compte du dégagement aéronautique concernant l’aérodrome du Havre – Saint-Romain de Colbosc.

ZONE UY	TRAITEMENT DU BATI (suite)	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Poursuivre l’urbanisation de la zone dans les conditions qui ont prévalu jusqu’à présent.</i>
----------------	---------------------------------------	--

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Maintenir les dispositions règlementaires qui ont permis la qualité urbaine et paysagère d’intégration de la zone.	- Toutes les constructions et l’ensemble des installations doivent présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu’une homogénéité des matériaux et de colorations compatibles avec l’harmonie du site et des constructions avoisinantes. - Les clôtures doivent être soignées et adaptées à l’environnement bâti. - Les coffrets ou armoires techniques doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture. - Les clôtures opaques constituées d’un seul matériau sont interdites en limite du domaine public. - Sur voie, elles peuvent être constituées d’un muret dont la hauteur n’excède pas 1,20 m, surmonté ou non d’éléments à claire-voie, ou doublé d’une haie vive qui n’excèdent pas 2 m de hauteur ; des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées dans le cas de réalisation de clôtures pleines, minérales ou en bois, assurant la liaison entre deux façades. - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 m à partir du terrain le plus haut. - Les plaques de béton et matériaux pleins bruts ou à nu sont interdits, les clôtures doivent faire l’objet d’un traitement harmonieux et ne pas être constituées de matériaux bruts. - Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

ZONE UY	ESPACES LIBRES	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Valoriser les activités économiques par le traitement de leurs espaces libres.</i>
----------------	-----------------------	---

Article 12 : Stationnement

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Adapter les surfaces dédiées au stationnement, à la réalité de fonctionnement des entreprises.	- Le stationnement doit être assuré sur le terrain d’assiette des constructions, en-dehors des voies publiques. Une étude particulière déterminera, cas par cas, le nombre de places à réaliser : pour chaque activité ou entreprise, les surfaces nécessaires aux parcs de stationnement sont déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l’effectif du personnel, du nombre des véhicules de service. - A ces espaces à aménager pour le stationnement, s’ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Article 13 : Espaces libres et plantations

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Favoriser l’intégration paysagère des activités économiques.	Chaque terrain d’assiette des constructions doit faire l’objet d’un projet d’aménagement paysager des espaces extérieurs aux bâtiments, qui devra être approuvé par la commune avant réalisation.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd

La zone AUd répond aux objectifs de développement urbain dont les principes reposent sur un épaississement de la zone urbaine existante, de manière équilibrée entre l'Est et l'Ouest de la zone agglomérée actuelle et contenue entre la RD.6015 au Nord et la « vieille route » au Sud.

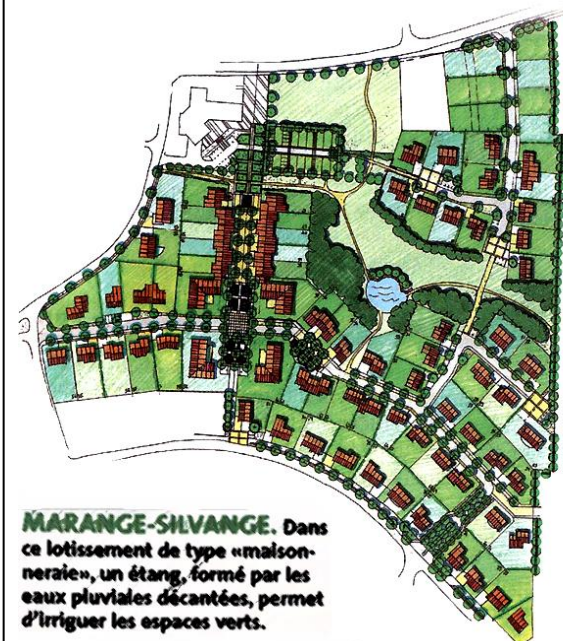
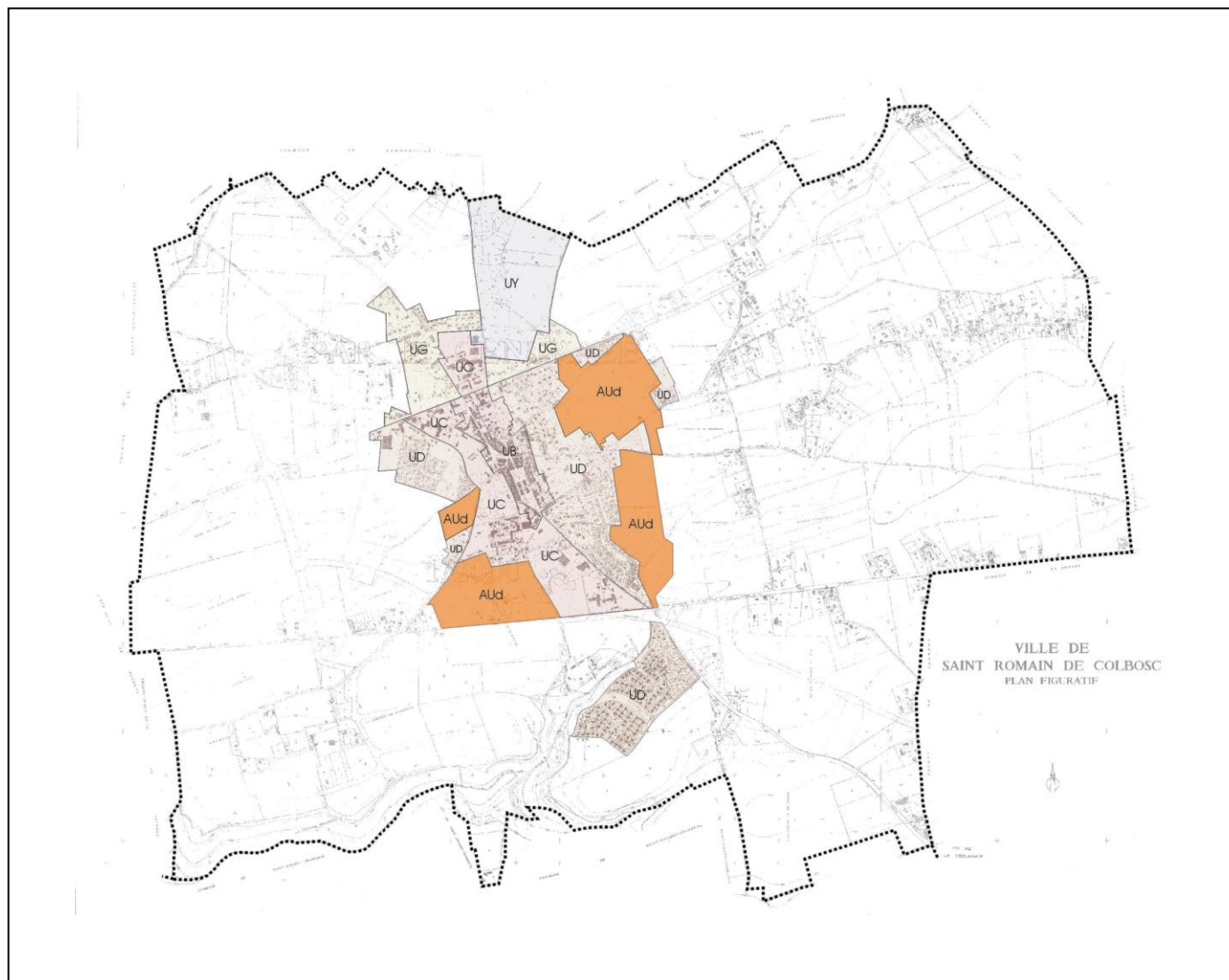
La volonté est d'organiser cette offre d'urbanisation nouvelle à partir :

- d'une trame de voirie hiérarchisée, prenant appui sur le dispositif viaire existant et le complétant de façon à irriguer correctement ces zones sans passage obligé par l'espace de centralité de la commune,
- d'espaces publics venant conforter le réseau d'équipements et de services d'intérêt général et destinés à accompagner et valoriser les futurs secteurs d'habitat dont les formes, densités, produits doivent être diversifiés.

L'organisation proposée :

- complète l'armature urbaine de base de Saint-Romain de Colbosc, essentiellement construite aujourd'hui autour de son espace central, du territoire Sud (loisirs, culture, hôpital) et Nord-Est (loisirs, sports),
- préfigure l'option de développement long terme qui s'effectuera de manière concentrique, dans des distances favorables à leur utilisation par des modes doux de déplacements limitant l'utilisation des véhicules motorisés.

Il s'agit, ainsi, de créer des éléments de repères dans le nouveau tissu urbain en donnant des possibilités de parcours riches, diversifiés et ponctués de pôles d'intérêt afin de limiter toute uniformité.



Source : Revue Urbanisme 1999

Source : Le Moniteur 2001

ZONE AUd	AFFECTATION DU SOL	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Permettre une diversité des fonctions urbaines</i>
-----------------	---------------------------	---

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
• Limiter l’exposition aux risques des activités humaines	1. Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, alinéa 3, 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. 2. Dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, alinéas 3 et 4. 3. La reconstruction d’un bâtiment détruit à la suite d’un sinistre est interdite s’il est lié à un effondrement du sol ou à une inondation.

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
• Garantir un développement urbain progressif et harmonieux de la commune, compatible avec la capacité des voies et réseaux. • Limiter l’exposition aux risques des activités humaines	1. Toute occupation ou utilisation du sol compatible avec un développement de l’habitat est autorisée, sous réserve qu’elle s’intègre dans une opération d’aménagement d’ensemble permettant une utilisation rationnelle et harmonieuse de l’espace, selon les principes définis par le P.A.D.D. et les orientations d’aménagement, et que les équipements nécessaires et consécutifs à l’opération soient pris en charge par l’aménageur. 2. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique annexé), les constructions à usage d’habitation doivent respecter des normes d’isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe. 3. Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines et dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement, figurés respectivement au plan de zonage, sont seuls autorisés, à condition qu’ils s’intègrent dans le cadre de l’aménagement d’ensemble du secteur et favorisent la mise en œuvre des orientations d’aménagement relatives à la valorisation des espaces contraints : - les travaux nécessaires à l’adaptation des constructions existantes aux normes d’hygiène ou de confort, - les installations d’intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs et les aménagements d’espaces libres compatibles avec les types de risques affectant le secteur, - les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations. 4. Dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement figurés au plan de zonage, sont en outre autorisées, lorsque le niveau des plus hautes eaux peut être déterminé, les constructions nouvelles mentionnées au premier alinéa ci-dessus, avec les réserves qui y sont définies, et à condition que le niveau fini de plancher à rez-de-chaussée soit supérieur à ce niveau, les sous-sols étant interdits.

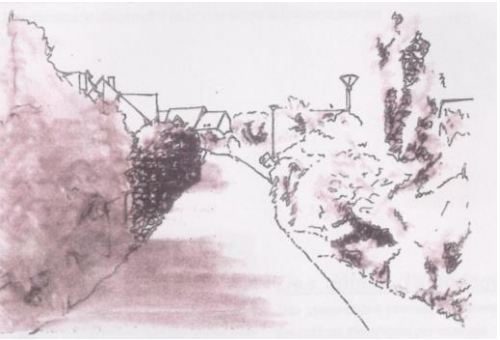
Voies
primaires



Source : revue Urbanisme – 1999

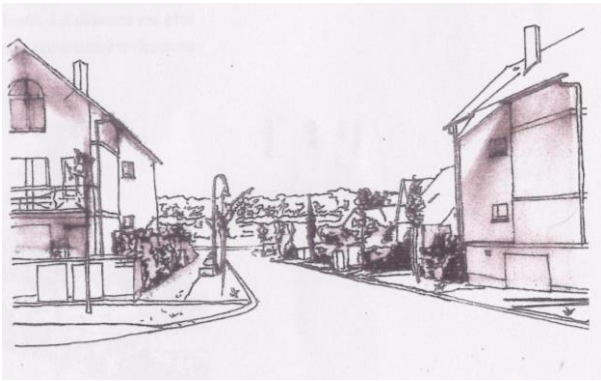


Source : CAUE



Source : CAUE

Voies
secondaires



Source : CAUE



Source : CAUE



Source : la pratique des V.R.D., éditions du Moniteur



Source : S.C.D.C. – les nouvelles formes d’habitat périphérique

Voies
tertiaires



Source : CAUE



Source : la pratique des V.R.D., éditions du Moniteur



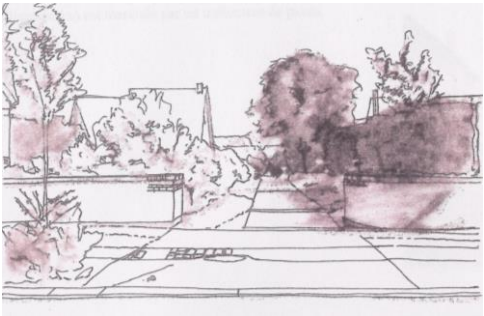
Source : CAUE



Source : la pratique des V.R.D., éditions du Moniteur



Source : CAUE



Source : CAUE

ZONE AUd	CONDITIONS DE DESSERTE	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → Faciliter la compréhension de l’organisation urbaine existante et produite, à partir de la réalisation d’un réseau de voirie lisible et sécurisant → Rentabiliser les investissements routiers (en surface et en coût) en utilisant les voies à des fins supplémentaires que celles du simple écoulement du trafic routier (enrichissement du cadre de vie, confort collectif, cohabitation des modes de déplacement) → Garantir une cohérence de cheminements piétonniers au travers d’une diversité et d’une complémentarité d’offres
----------	---------------------------	---

Article 3 : Accès et voirie

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES									
- Créer une trame de voirie hiérarchisée en 3 catégories : - voiries primaires qui ont pour objectif de construire et hiérarchiser l’armature urbaine de Saint-Romain et de structurer fortement les développements, - voiries secondaires qui organisent les secteurs de développement futurs en assurant la distribution des opérations, - voiries tertiaires pour la desserte interne supportant une circulation automobile résiduelle. - Des prescriptions qualitatives sont formulées pour chacune des catégories de voies	- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l’incendie, protection civile, brancardage. - Compte tenu de l’intensité du trafic sur la R.D.6015, les entrées charretières, leur positionnement et leur configuration, ainsi que leur aménagement peuvent être autorisés en tenant compte des risques que ces entrées pourraient générer sur la sécurité des usagers de la R.D.6015 et des personnes utilisant ces entrées. - Les voies à créer doivent être tracées selon les principes définis par les orientations d’aménagement et de manière à limiter la vitesse des véhicules.									
<table><tr><th colspan="3">Conception indicative des voies de circulation</th></tr><tr><th>Voie principale</th><th>Voie secondaire</th><th>Voie de desserte</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Conception indicative des voies de circulation			Voie principale	Voie secondaire	Voie de desserte				- Les voies primaires à créer doivent avoir une emprise permettant d’inclure au minimum de chaque côté : - une surlargeur en bordure de chaussée pour organiser des plantations d’alignement sur bande enherbée et l’éclairage public, - une surlargeur en rive de propriété pour l’implantation des cheminements piétons et cyclables. - Les voies secondaires à créer doivent avoir une emprise permettant d’inclure au minimum : - une surlargeur sur un côté en bordure de chaussée pour organiser des plantations d’alignement sur bande enherbée et l’éclairage public, - une surlargeur sur le même côté, en rive de propriété, pour l’implantation d’un cheminement piéton et cyclable. - Les voies tertiaires à créer doivent être traitées sous forme d’espace mixte (support de l’ensemble des modes) à l’emprise duquel pourront s’ajouter des implantations ponctuelles de surlargeurs pour intégrer du stationnement, du paysagement et le mobilier urbain. - Cette forme de traitement en espace mixte doit être retenue également pour l’aménagement de places et de placettes au sein des opérations.
Conception indicative des voies de circulation										
Voie principale	Voie secondaire	Voie de desserte								
Des tracés de circuits piétonniers sont proposés à titre indicatif pour des relations piétonnières de principe à organiser lors de la mise en œuvre opérationnelle. Aucune prescription qualitative n’est formulée pour ces cheminements piétonniers, en raison de la diversité des formes que ceux-ci peuvent prendre (sentiers, espaces libres, tracé accompagnant une voie, etc...).	- Des cheminements piétonniers assurant un rôle de liaison entre les quartiers et de desserte des espaces libres sont à organiser selon les indications portées au plan de zonage. - Tout aménagement sur les tracés indiqués au plan de zonage doit prendre en compte le confort et la sécurité des piétons.									

Piquage de chemin piéton indicatif

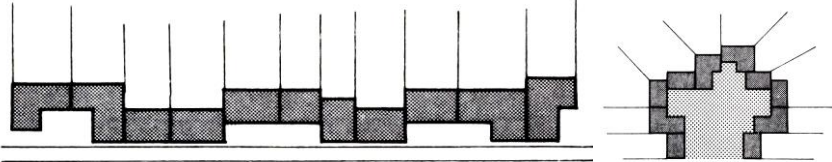
ZONE AUd	CONDITIONS DE DESSERTE (suite)	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : ➔ <i>Faciliter la compréhension de l’organisation urbaine existante et produite, à partir de la réalisation d’un réseau de voirie lisible et sécurisant</i> ➔ <i>Rentabiliser les investissements routiers (en surface et en coût) en utilisant les voies à des fins supplémentaires que celles du simple écoulement du trafic routier (enrichissement du cadre de vie, confort collectif, cohabitation des modes de déplacement)</i> ➔ <i>Garantir une cohérence de cheminements piétonniers au travers d’une diversité et d’une complémentarité d’offres</i>
-----------------	---	--

Article 4 : Desserte par les réseaux

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
• Poursuivre les logiques de viabilisation des parcelles par l’extension des réseaux existants. • Rechercher les conditions optimales de complémentarité de gestion des eaux entre domaines public et privé.	1. Alimentation en eau Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable. 2. Assainissement des 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 des eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau d’assainissement pluvial. Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d’eaux usées. - L’assainissement pluvial doit, en tout état de cause, être conçu dans le cadre d’un schéma d’aménagement de l’ensemble du secteur. L’aménageur doit réaliser sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant de réguler et de limiter les débits et l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles avant l’évacuation vers le réseau public. Leur dimensionnement doit tenir compte des caractéristiques du réseau existant, et notamment de son degré de saturation et d’une caractéristique de pluie adaptée à la vulnérabilité de la zone aval sur l’ensemble du sous bassin versant. Le cas échéant, les ouvrages et les espaces à préserver doivent faire l’objet d’une valorisation paysagère bénéficiant aux zones d’urbanisation. 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, sauf adaptations dans le cas de lignes aériennes existantes.

ZONE AUd	TRAITEMENT DU BATI	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Organiser des rives bâties valorisantes venant appuyer la structuration et la hiérarchisation du réseau de voiries</i> → <i>Favoriser une décroissance des densités du centre vers la périphérie, et une diversité des types d’opérations et de produits au sein de chacune d’elles</i>
-----------------	-------------------------------	---

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Permettre des implantations variées le long des voies. - Structurer au sein des secteurs d’habitat, des espaces servant de repères, de micro-centralité (places, placettes,...). - Permettre des types d’habitat variés de la maison de ville au pavillonnaire individuel.	- Les façades des constructions doivent être implantées dans une bande d’une largeur de 5 m à compter de l’alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. - Des aménagements autres peuvent être retenus pour tenir compte des volumes bâtis et de la configuration des parcelles. - Dans le cadre de réalisation de places ou de placettes, l’implantation des constructions à l’alignement des voies doit être favorisée. 

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Permettre des implantations variées le long des voies. - Structurer au sein des secteurs d’habitat, des espaces servant de repères, de micro-centralité (places, placettes,...). - Permettre des types d’habitat variés de la maison de ville au pavillonnaire individuel.	- Les constructions peuvent être implantées : - soit sur une ou plusieurs limites séparatives, - soit, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 1,90 m.

Article 10 : Hauteur des constructions

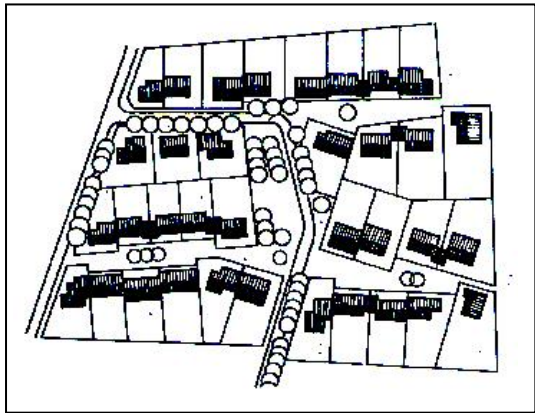
PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Permettre des gabarits architecturaux favorisant des produits de qualité et diversifiés. - Favoriser la diffusion d’une qualité architecturale, sans interdire la diversité et rechercher l’harmonie entre le bâti traditionnel constituant l’identité de Saint-Romain et des produits architecturaux contemporains.	- La hauteur des constructions, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 6 m à l’égout de toiture, soit R+1+C. - Des dispositions autres peuvent être autorisées pour la réalisation des constructions à vocation d’équipement publics ou d’intérêt collectif.



Source : Revue Urbanisme - 1999



Source : CAUE



Source : La pratique des V.R.D. – Editions du Moniteur



Source : CAUE



Source : CAUE



Source : CAUE



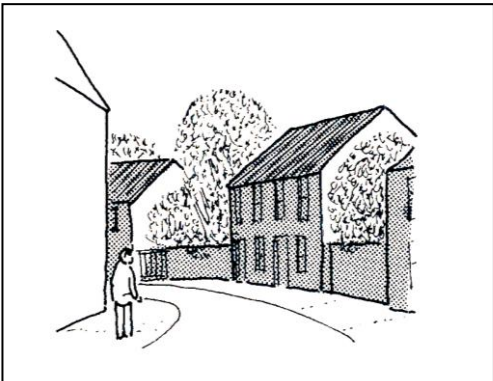
Source : Le Moniteur



Source : Revue Urbanisme - 1999



Source : La pratique des V.R.D., éditions du Moniteur



ZONE AUd	TRAITEMENT DU BATI (suite)	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : ➔ <i>Organiser des rives bâties valorisantes venant appuyer la structuration et la hiérarchisation du réseau de voiries</i> ➔ <i>Favoriser une décroissance des densités du centre vers la périphérie, et une diversité des types d’opérations et de produits au sein de chacune d’elles</i>
-----------------	---------------------------------------	---

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Permettre des gabarits architecturaux favorisant des produits de qualité et diversifiés. - Favoriser la diffusion d’une qualité architecturale, sans interdire la diversité et rechercher l’harmonie entre le bâti traditionnel constituant l’identité de Saint-Romain et des produits architecturaux contemporains.	- Généralités : - L’autorisation de construire 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, 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. - Les nouveaux volumes et les extensions doivent être construits en harmonie avec le rythme et les volumes des façades et bâtiments existants, notamment au niveau des toitures (formes, pentes, matériaux, teinte) afin de conserver l’homogénéité du paysage urbain. - Les coffrets ou armoires techniques doivent être intégrés au mur de clôture ou de façade. - Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d’eau, caissons de volets roulants, climatiseurs, coffrets ou armoires techniques, boîtes aux lettres...) installés sur les façades et/ou les toitures et/ou les murs de clôtures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s’intégrer à l’environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, tels que les antennes, doivent être masqués. - Toitures : - Les pentes des pans principaux doivent être comprises entre 35° et 50°, sauf dans le cas de toitures de type Mansard,. - Les toitures terrasses et monopentes sont interdites pour les constructions principales, les annexes et les extensions. Elles pourront être autorisées en cas d’architecture contemporaine de qualité ou d’intégration harmonieuse sur la construction. - Un débord de toiture de 0,20 m est exigé sur les pans longs ainsi que sur les pignons des constructions, sauf lorsque celles-ci sont implantées en limite séparative. - D’autres dispositions relatives aux pentes et types de toiture peuvent être admises pour les constructions à vocation d’équipement public ou d’intérêt collectif, ainsi que pour les bâtiments d’activité, - Les pentes et matériaux de toiture des extensions et des annexes doivent présenter un aspect harmonieux avec les pentes et matériaux de la construction principale. - Les couvertures doivent être réalisées en ardoise ou matériaux de tonalité identique et peuvent comprendre des surfaces vitrées, - Des dispositions autres peuvent être autorisées en cas d’architecture contemporaine de qualité. - Les éléments techniques établis en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries...), si ils ne peuvent être dissimulés doivent être regroupés et faire l’objet d’un traitement soigné. - Façades : - La composition des façades doit respecter des séquences qui ne nuisent pas à l’organisation du bâti et à sa perception depuis l’espace public (matériaux, coloration, percements, modénature,...), - Les matériaux de façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant, - Toutes les façades de la construction, notamment latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec celle-ci, - Les façades en matériaux traditionnels et patrimoniaux tels que la brique et le silex, ne doivent pas être couvertes d’enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec le matériau patrimonial peut être admis. - Les enduits de tonalités vives et criardes sont interdits ainsi que les tons pierre claire. - Les façades sur voie peuvent également être constituées de pignons. - Les percements doivent privilégier la verticalité dans leurs proportions et mettre en valeur un ordonnancement de la façade (nombre, emplacement, rythme,... des ouvertures en façade et en toiture).

	- Des dispositions autres peuvent être autorisées en cas d’architecture contemporaine de qualité. • Clôtures : - Les clôtures doivent être traitées en continuité de traitement et en harmonie de matériaux avec les façades, les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. - Les clôtures opaques constituées d’un seul matériau sont interdites en limite du domaine public. - Sur voie, elles peuvent être constituées d’un muret dont la hauteur n’excède pas 1,20 m, surmonté ou non d’éléments à claire-voie, ou doublé d’une haie vive qui n’excèdent pas 2 m de hauteur ; des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées dans le cas de réalisation de clôtures pleines, minérales ou en bois, assurant la liaison entre deux façades. - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 m à partir du terrain le plus haut. - Les plaques de béton et matériaux pleins bruts ou à nu sont interdits, les clôtures doivent faire l’objet d’un traitement harmonieux et ne pas être constituées de matériaux bruts. - Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
--	--

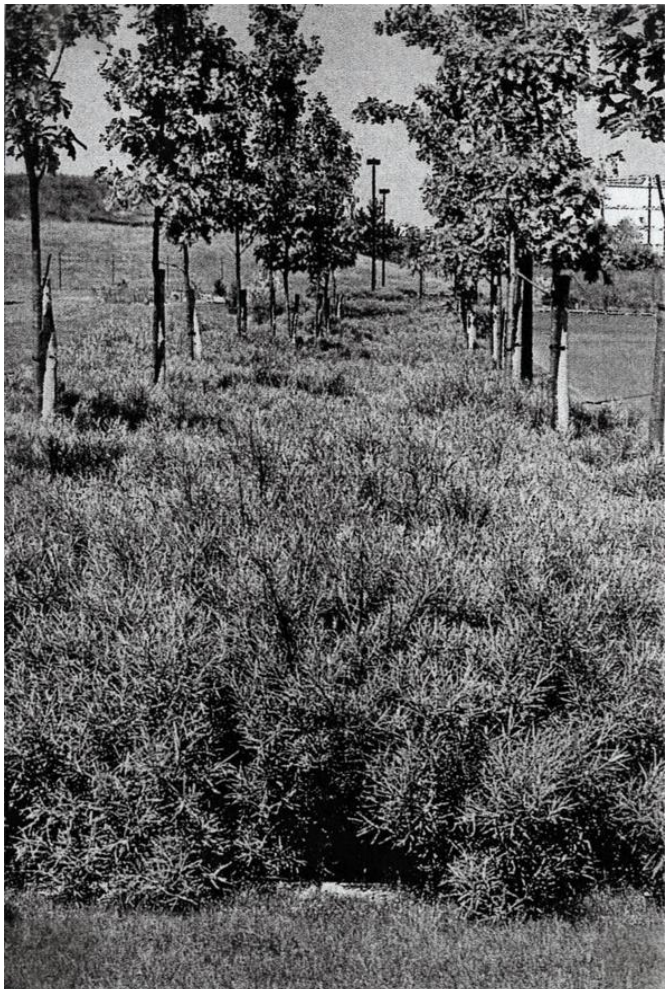
Exemples de traitement et de paysagement des espaces libres



Source : SCDC – les nouvelles formes d’habitat périphérique



Source : Revue Urbanisme – 1990



Source : Revue Urbanisme – 1990

ZONE AUd	ESPACES LIBRES	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : ➔ <i>Relativiser par l’organisation d’espaces publics les effets de densité générés par les constructions en facilitant la cohabitation de produits diversifiés</i> ➔ <i>Organiser un réseau hiérarchisé d’espaces libres, publics et paysagers en vue d’offrir à la population des lieux de détente et aux futurs habitants des espaces de proximité</i> ➔ <i>Complémentairement, configurer pour chacun des secteurs de développement, des lieux plus intimes servant de micro-centralité</i>
-----------------	-----------------------	---

Article 12 : Stationnement

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Prendre en compte les besoins en stationnement des différentes fonctions urbaines	1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques. 2. Il est exigé : - Pour les constructions à usage d’habitation, l’aménagement d’au moins 2 places par logement, l’aire d’accès pouvant être considérée comme aire de stationnement si elle est de taille suffisante. - Pour les constructions à usage de bureaux, au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher. - Pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m² de surface de vente, au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente. - Pour les constructions à usage d’hôtel, au moins 1 place de stationnement pour 2 chambres, augmentée d’une place de stationnement par 10 m² de surface de salle de restaurant. - Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, au moins une place de stationnement pour 2 lits. - Pour les établissements d’enseignement : - du premier degré : au moins 1 place de stationnement par classe, - du second degré : au moins 2 places de stationnement par classe. Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des véhicules à deux roues. - Pour les établissements publics ou privés autres que ceux listés ci-dessus, les surfaces nécessaires aux parcs de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l’effectif du personnel, du nombre des véhicules de service. 3. Le nombre de places de stationnement peut, éventuellement, être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions. Une étude particulière doit être faite préalablement à l’implantation de ces établissements.

Article 13 : Espaces libres et plantations

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Les voies primaires ou secondaires qui participent à la structuration du développement complètent le dispositif des espaces libres (cf. article 3). - Des principes de traitement et d’usage des espaces libres à paysager ou des emplacements réservés pour équipements publics sont donnés à titre indicatif.	• Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent faire l’objet d’un aménagement paysager, minéral ou végétal, de qualité. • L’aménagement des zones doit en outre ménager des espaces paysagers, supports d’usages diversifiés selon les caractéristiques ou contraintes du site et l’harmonie à rechercher avec l’environnement de proximité. • Les alignements d’arbres classés à conserver, à protéger ou à créer, repérés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l’Urbanisme. Les alignements d’arbres sont à constituer sur talus. ○○ ○ ○ ○ ○ ○ Alignements d’arbres à créer / protéger / valoriser

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd2 Val Budel

La zone AU Val Budel répond aux objectifs de développement urbain dont les principes reposent sur un épaississement de la zone urbaine existante, de manière équilibrée entre l’Est et l’Ouest de la zone agglomérée actuelle et contenue entre la RD.6015 au Nord et la « vieille route » au Sud.

La volonté est d’organiser cette offre d’urbanisation nouvelle à partir de fortes potentialités existantes :

- une dynamique commerciale présente et renforcée, côté RD.6015, qui est aussi un axe vitrine,
- une exposition Sud/Sud-Ouest idéale pour développer l’habitat en liaison proche au centre-ville,
- une orientation sur la campagne particulièrement qualitative et recherchée,
- une proximité au centre-ville.

L’organisation proposée se résume en quelques objectifs :

- organiser un prolongement de la ville par ce nouveau quartier ; le site du « Val Budel » vient raccorder deux franges extérieures que sont le Parc Eco-Normandie et Super U,
- pérenniser et développer l’axe de la RD.6015 comme une vitrine essentielle,
- garantir la proximité des fonctions urbaines et de l’habitat,
- développer la mixité sociale au travers de constructions diversifiées,
- conforter le réseau existant de voirie, pour intégrer le nouveau site au bâti existant et promouvoir des modes de déplacements limitant le recours aux véhicules motorisés,
- utiliser la structure paysagère et topographique du site pour gérer les eaux pluviales et dessiner un lien géographique entre la ville et la campagne (préserver des vues dégagées depuis/vers le site).

ZONE AUd2 Val Budel	AFFECTATION DU SOL	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Permettre une diversité des fonctions urbaines</i>
------------------------------------	---------------------------	---

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
• Limiter l’exposition aux risques des activités humaines	1. Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, alinéa 3, 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. 2. Dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, alinéas 3 et 4. 3. La reconstruction d’un bâtiment détruit à la suite d’un sinistre est interdite s’il est lié à un effondrement du sol ou à une inondation. 4. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites : - l’aménagement de sous-sols, - les exhaussements, remblais, digues, dépôts de toute nature non autorisés par l’autorisation de construire.

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
• Garantir un développement urbain progressif et harmonieux de la commune, compatible avec la capacité des voies et réseaux. • Limiter l’exposition aux risques des activités humaines	1. Toute occupation ou utilisation du sol compatible avec un développement de l’habitat est autorisée, sous réserve qu’elle s’intègre dans le schéma d’aménagement d’ensemble prévu par l’orientation d’aménagement et de programmation, permettant une utilisation rationnelle et harmonieuse de l’espace et préparant le développement futur du quartier. 2. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique annexé), les constructions à usage d’habitation doivent respecter des normes d’isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe. 3. Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines et dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement, figurés respectivement au plan de zonage, sont seuls autorisés, à condition qu’ils s’intègrent dans le cadre de l’aménagement d’ensemble du secteur et favorisent la mise en œuvre des orientations d’aménagement relatives à la valorisation des espaces contraints : - les travaux nécessaires à l’adaptation des constructions existantes aux normes d’hygiène ou de confort, - les installations d’intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs et les aménagements d’espaces libres compatibles avec les types de risques affectant le secteur, - les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations. 4. Dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement figurés au plan de zonage, sont en outre autorisées, lorsque le niveau des plus hautes eaux peut être déterminé, les constructions nouvelles mentionnées au premier alinéa ci-dessus, avec les réserves qui y sont définies, et à condition que le niveau fini de plancher à rez-de-chaussée soit supérieur à ce niveau, les sous-sols étant interdits. 5. Les constructions à usage d’habitations et leurs dépendances éventuelles sont autorisées sous réserve du respect des conditions ci-après : - que le premier niveau de plancher soit réalisé à une cote comprise entre celle du terrain riverain naturel ou projeté le plus bas et celle du terrain riverain naturel ou projeté le plus haut, en intégrant une pente de 2% maximum vers le domaine riverain public,

	- que chaque construction puisse s'intégrer dans le schéma d'organisation générale du lotissement et du quartier dans son ensemble, - que chaque habitation privée « dite individuelle » et en accession ne comporte qu'un seul et unique logement, - que pour les habitations individuelles soient définies dès l'acquisition parcellaire un seul et unique logement par parcelle. 6. Certaines activités non nuisantes et impactantes (sonores et/ou visuelles), et n'induisant pas de circulations autres que celles admises pour un quartier d'habitat, pourront être autorisées.
--	--

ZONE AUd2 Val Budel	CONDITIONS DE DESSERTE	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Faciliter la compréhension de l’organisation urbaine existante et produite, à partir de la réalisation d’un réseau de voirie lisible et sécurisant</i> → <i>Rentabiliser les investissements routiers (en surface et en coût) en utilisant les voies à des fins supplémentaires que celles du simple écoulement du trafic routier (enrichissement du cadre de vie, confort collectif, cohabitation des modes de déplacement)</i> → <i>Garantir une cohérence de cheminements piétonniers au travers d’une diversité et d’une complémentarité d’offres</i>
------------------------------------	-----------------------------------	--

Article 3 : Accès et voirie

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Créer une trame de voirie hiérarchisée en 3 catégories : - voiries primaires qui ont pour objectif de construire et hiérarchiser l’armature urbaine de Saint-Romain et de structurer fortement les développements, - voiries secondaires qui organisent les secteurs de développement futurs en assurant la distribution des opérations, - voiries tertiaires pour la desserte interne supportant une circulation automobile résiduelle. - Des prescriptions qualitatives sont formulées pour chacune des catégories de voies	- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l’incendie, protection civile, brancardage. - Compte tenu de l’intensité du trafic sur la R.D.6015, les entrées charretières, leur positionnement et leur configuration, ainsi que leur aménagement peuvent être autorisés en tenant compte des risques que ces entrées pourraient générer sur la sécurité des usagers de la R.D.6015 et des personnes utilisant ces entrées. - Les voies à créer doivent être tracées selon les principes définis par les orientations d’aménagement et de manière à limiter la vitesse des véhicules. - Les accès et les voiries devront permettre l’accessibilité pour tous depuis le domain public jusqu’au seuils des parcelles. - Les voies primaires à créer doivent avoir une emprise permettant d’inclure à minima une liaison mixte double sens unilatérale et un trottoir unilatéral, une noue bilatérale plantée avec un alignement de petits arbres, une chaussée double sens tout véhicules. - Les voies secondaires à créer doivent avoir une emprise permettant d’inclure à minima une liaison mixte double sens unilatérale, une noue bilatérale plantée, une chaussée double sens tous véhicules. - Les voies tertiaires à créer doivent avoir une emprise limitée à une voie partagée tous utilisateurs, avec caniveau pluvial sur chaussée, axé ou non. Cette voie devra permettre un double sens de circulation pour véhicules légers et l’accès vers les garages riverains sur limites parcellaires. - Cette forme de traitement en espace mixte doit être retenue également pour l’aménagement de places et de placettes au sein des opérations. - Pour toutes les structures piétonnes ou mixtes, l’accessibilité aux personnes à mobilité réduite est obligatoire.

ZONE AUd2 Val Budel	CONDITIONS DE DESSERTE (suite)	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Faciliter la compréhension de l’organisation urbaine existante et produite, à partir de la réalisation d’un réseau de voirie lisible et sécurisant</i> → <i>Rentabiliser les investissements routiers (en surface et en coût) en utilisant les voies à des fins supplémentaires que celles du simple écoulement du trafic routier (enrichissement du cadre de vie, confort collectif, cohabitation des modes de déplacement)</i> → <i>Garantir une cohérence de cheminements piétonniers au travers d’une diversité et d’une complémentarité d’offres</i>
------------------------------------	---	--

Article 4 : Desserte par les réseaux

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Poursuivre les logiques de viabilisation des parcelles par l’extension des réseaux existants. - Rechercher les conditions optimales de complémentarité de gestion des eaux entre domaines public et privé.	1. Alimentation en eau Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable et alimentée dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins. Chaque parcelle sera alimentée avec un accès au réseau au niveau de son entrée de parcelle. Les raccordements au réseau d’adduction d’eau potable devront être réalisés de façon à garantir leur étanchéité. 2. Assainissement des 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. Les raccordements au réseau d’assainissement devront être réalisés de façon à garantir l’étanchéité. L’ensemble devra être en conformité avec le schéma d’assainissement. 3. Assainissement des eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau d’assainissement pluvial. Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d’eaux usées. - L’assainissement pluvial doit, en tout état de cause, être conçu dans le cadre d’un schéma d’aménagement de l’ensemble du secteur. L’aménageur doit réaliser sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant de réguler et de limiter les débits et l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles avant l’évacuation vers le réseau public. Leur dimensionnement doit tenir compte des caractéristiques du réseau existant, et notamment de son degré de saturation et d’une caractéristique de pluie adaptée à la vulnérabilité de la zone avale sur l’ensemble du sous bassin versant. Le cas échéant, les ouvrages et les espaces à préserver doivent faire l’objet d’une valorisation paysagère bénéficiant aux zones d’urbanisation. - Lorsque le réseau existe, les dispositifs d’évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu’ils garantissent l’écoulement de ces eaux vers les noues. Les noues seront entretenues et renouvelées si nécessaire par chaque propriétaire concerné par un écoulement sur son propre terrain. 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, sauf adaptations dans le cas de lignes aériennes existantes. Chaque parcelle sera alimentée en eau et électricité avec un accès aux réseaux au niveau de son entrée de parcelle. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement à la fibre optique et à la vidéo-surveillance.

ZONE AUd2 Val Budel	TRAITEMENT DU BATI	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : ➔ <i>Organiser des rives bâties valorisantes venant appuyer la structuration et la hiérarchisation du réseau de voiries</i> ➔ <i>Favoriser une décroissance des densités du centre vers la périphérie, et une diversité des types d’opérations et de produits au sein de chacune d’elles</i>
------------------------------------	-------------------------------	---

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
• Permettre des implantations variées le long des voies. • Structurer au sein des secteurs d’habitat, des espaces servant de repères, de micro-centralité (places, placettes,...). • Permettre des types d’habitat variés de la maison de ville au pavillonnaire individuel.	• Les façades ou pignons de constructions seront implantés : - Dans le cas d’une desserte coté Nord : sur rue ou dans une bande d’une largeur de 5 mètres, en alignement par ensembles cohérents de quelques maisons et en parallèle de l’alignement de la limite publique. - Dans le cas d’une desserte coté Sud : depuis la limite parcellaire Nord en fond de terrain et en retrait minimum de 3 m de la limite de propriété. - Dans le cas de rue non parallèle aux parcelles, les constructions seront implantées en favorisant l’exposition sud en réduisant au plus les accès véhiculaires depuis la desserte.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
• Permettre des implantations variées le long des voies. • Structurer au sein des secteurs d’habitat, des espaces servant de repères, de micro-centralité (places, placettes,...). • Permettre des types d’habitat variés de la maison de ville au pavillonnaire individuel.	• Les constructions à usage d’habitation seront implantées à une distance minimale de 1,90 mètre de la limite séparative ou sur la ou les limite(s) riveraine(s) privée(s). • Les annexes, hors les garages, non accolées à la maison sont interdites.

Article 8 : Implantation des constructions sur une même parcelle

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
	• D’une manière générale on favorisera les constructions groupées, compactes et cohérentes, permettant un meilleur usage de la parcelle en laissant aussi plus d’espace ouvert. • Garage ou carport a. Accès direct par la façade Nord : implantation du garage en laissant un dégagement de 5 m minimum, depuis la limite de rue, b. E la limite parcellaire. • Autres annexes a. Les autres annexes non accolées sont interdites.

Article 10 : Hauteur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
	• La hauteur des constructions est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux. • Pour les constructions à usage d’habitations individuelles, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l’égout de toiture, soit R+1 ou R+combles. • Pour les constructions à usage de logements collectifs groupés le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit 15 m au faîtage. • Pour les garages, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 5 m, la hauteur de l’égout de toiture étant limitée à 3 m.

ZONE AUd2 Val Budel	TRAITEMENT DU BATI (suite)	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : ➔ <i>Organiser des rives bâties valorisantes venant appuyer la structuration et la hiérarchisation du réseau de voiries</i> ➔ <i>Favoriser une décroissance des densités du centre vers la périphérie, et une diversité des types d’opérations et de produits au sein de chacune d’elles</i>
------------------------------------	---------------------------------------	---

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
	- Généralités : L’autorisation de construire peut être refusé ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architectures, leurs dimensions ou l’aspect des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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. Dans l’ensemble de la zone, les constructions de quelque nature qu’elles soient doivent respecter l’harmonie créée par les bâtiments traditionnels en matériaux locaux (briques, silex, pans de bois, torchis, clins ..) et par le site. Les matériaux destinés à être enduits (parpaings ...) doivent l’être sur toutes les faces extérieures. Les coffrets et les armoires techniques doivent être intégrés au mur de clôture ou de façade. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision,...) et les éléments techniques divers (descentes d’eau, caissons de volets roulants, climatiseurs, coffrets ou armoires techniques, boîtes aux lettres...) installés sur les façades et/ou les toitures et/ou les murs de clôtures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s’intégrer à l’environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, tels que les antennes, doivent être masqués. - Toitures : Les pentes de toitures inférieures à 35° sont interdites. Des dispositions autres peuvent être autorisées en cas d’architecture contemporaine de qualité répondant aussi à une diversité harmonieuse des constructions. Les panneaux photovoltaïques seront dans le même ton et en continuité de la couverture sans surépaisseur visible. Un débord de toiture de 0,20 cm est exigé sur les pans longs ainsi que sur les pignons des constructions, sauf lorsque celles-ci sont implantées en limite séparative. D’autres dispositions relatives aux pentes et types de toiture peuvent être admises pour les constructions à vocation d’équipement public ou d’intérêt collectif, ainsi que pour les bâtiments d’activité. Les éléments techniques établis en toiture (gainex, canalisations, caissons, antennes, machineries...), si elles ne peuvent être dissimulées doivent être regroupées et faire l’objet d’un traitement soigné. Les pentes et matériaux de toiture des annexes et des extensions doivent présenter un aspect harmonieux avec les pentes et matériaux de la construction principale. Seuls sont autorisés les matériaux suivants : A/ Logement et annexes Par ordre préférentiel : - Ardoise. - Tuile plate de couleur sombre. - Chaume, jonc où équivalent si construction traditionnelle à pans de bois. - Zinc, cuivre. - Autres revêtements sous réserve d’une harmonie d’aspect et de qualité avec le quartier et ses abords construits. B/ Verrières et vérandas autorisées. - Façades : La composition des façades doit respecter des séquences qui ne nuisant pas à l’organisation du bâti et à sa perception depuis l’espace public (matériaux, coloration, percements, modénature,...).

	Les matériaux des façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Toutes les façades des constructions, notamment latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec celle-ci. Seuls sont autorisés les matériaux suivants : A/ Logement et garages - Les enduits naturels ou non (ton pierre soutenu). - Matériaux de construction naturels (pierre, brique et pans de bois). - Les matériaux de construction non naturels doivent être enduits sur les façades. - Bardages bois autorisés dans des tonalités harmonieuses. - Les volets ou fermetures doivent être teintés en harmonie avec la construction. Couleurs : les couleurs générales des constructions (enduits) doivent se rapprocher des tons sable, brique et pierre dans des tonalités soutenues. Les enduits de tonalités vives et criardes sont interdits ainsi que les tons pierre claire. B/ Autres constructions • Clôtures : Les clôtures doivent être traitées en continuité de traitement et en harmonie de matériaux avec les façades, les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. Les plaques béton et toutes clôtures pleines ou peu ajourées sont interdites. En limite séparative, une clôture grillagée de 1,50 2 m de hauteur maximum, avec pieux en acier, de couleur vert foncé, est imposée, doublée ou non d’une haie. Sur les limites publiques une clôture sera située à l’intérieur coté parcelle et une haie libre ou taillée d’essences caduques et/ou persistantes locales sur la façade publique. En limite sur rue, uniquement dans le cas de jardinets intermédiaires à la maison, en cas de clôture, elle sera limitée à 1,20 mètre de hauteur maximum. Elle sera constituée soit de simple grillage contre planté d’une haie, soit de treillis soudé contre planté ou non. • Implantation altimétrique de la maison sur le terrain : Les remblais éventuels permettant le raccordement des rez-de-chaussée des maisons au terrain d’origine devront être profilés de la manière la plus cohérente possible afin de rendre la construction solidaire du terrain.
--	---

ZONE AUd2 Val Budel	ESPACES LIBRES	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : ➔ <i>Relativiser par l’organisation d’espaces publics les effets de densité générés par les constructions en facilitant la cohabitation de produits diversifiés</i> ➔ <i>Organiser un réseau hiérarchisé d’espaces libres, publics et paysagers en vue d’offrir à la population des lieux de détente et aux futurs habitants des espaces de proximité</i> ➔ <i>Complémentairement, configurer pour chacun des secteurs de développement, des lieux plus intimes servant de micro-centralité</i>
------------------------------------	-----------------------	---

Article 12 : Stationnement

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Prendre en compte les besoins en stationnement des différentes fonctions urbaines	Dans l’espace collectif du quartier : Des poches de stationnements seront prévues par opération à raison d’une place par logement en dehors des voies publiques. Dans l’emprise parcellaire constructible : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Il est demandé au minimum 2 places minimum par logement, couverte ou non (garage ou carport) (parcelles individuelles ou macro parcelles pour les logements collectifs).

Article 13 : Espaces libres et plantations

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Les voies primaires ou secondaires qui participent à la structuration du développement complètent le dispositif des espaces libres (cf. article 3). - Des principes de traitement et d’usage des espaces libres à paysager ou des emplacements réservés pour équipements publics sont donnés à titre indicatif.	Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent faire l’objet d’un aménagement paysager de qualité. L’aménagement des zones doit en outre ménager des espaces paysagers, supports d’usage diversifiés selon les caractéristiques ou contraintes du site et l’harmonie à rechercher avec l’environnement de proximité. Le schéma de zone localise les espaces de jeux et de détente. Il sera adapté en veillant à une bonne répartition des activités. Les rues et voies, primaire et secondaire, seront plantées d’arbres de petit développement ne demandant pas de tailles récurrentes et ne posant pas de gênes au voisinage. Elles seront plantées également d’arbustes en formes libres et d’herbacées de sorte à proposer un environnement convivial à chaque quartier. On veillera particulièrement à éviter les essences générant des allergies (bouleaux notamment). Sur chacune des parcelles il est recommandé de planter un arbre fruitier en basse tige de petit développement : pommier, poirier, prunier ou cerisier basse tige, ... Les arbres de grand développement sont interdits. Les haies libres ou taillées en limite de propriété ne comporteront aucun conifère. Une surface équivalente à 30% de la parcelle devra rester perméable à l’eau.

CHAPITRE 6ter

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUs

La zone AUs bénéficiant d'un effet « vitrine » sur les infrastructures routières principales, est destinée à accueillir des activités commerciales susceptibles de conforter le pôle saint-romainais dans sa zone de chalandise actuelle et d'en moderniser l'offre.

ZONE AU	AFFECTATION DU SOL	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Créer un effet « vitrine » sur les infrastructures routières principales, secteur destiné à accueillir des activités commerciales</i>
----------------	---------------------------	--

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
• Limiter l’exposition aux risques des activités humaines	1. Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, alinéa 3, 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 le secteur considéré. 2. Dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, alinéas 3 et 4. 3. La reconstruction d’un bâtiment détruit à la suite d’un sinistre est interdite s’il est lié à un effondrement du sol ou à une inondation.
• Créer un secteur destiné à accueillir des activités commerciales	3. Les constructions à usage d’habitation sauf celles visées à l’article 2. 4. Les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux sauf celles visées à l’article 2. 5. Les constructions à usage hôtelier. 6. Les installations classées pour la protection de l’environnement sauf celle visées à l’article 2.

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
• Garantir un développement urbain progressif et harmonieux de la commune, compatible avec la capacité des voies et réseaux. • Limiter l’exposition aux risques des activités humaines	1. Toute occupation ou utilisation du sol compatible avec un développement de l’activité de la zone est autorisée, sous réserve qu’elle s’intègre dans un schéma d’aménagement d’ensemble garantissant une utilisation rationnelle et harmonieuse de l’espace, selon les principes définis par le P.A.D.D., et que les équipements nécessaires et consécutifs à l’opération soient pris en charge par l’aménageur. 2. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, les constructions doivent respecter des normes d’isolement acoustique conformes aux dispositions règlementaires en vigueur. 3. Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines et dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement, figurés au plan de zonage, sont seuls autorisés, à condition qu’ils s’intègrent dans le schéma d’aménagement d’ensemble du secteur : - les travaux d’adaptation des constructions existantes aux normes d’hygiène ou de confort, - les installations d’intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs ainsi que les aménagements d’espaces libres compatibles avec les types de risques affectant le secteur, - les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements de la lutte contre les inondations. 4. Dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement figurés au plan de zonage, sont en outre autorisées, lorsque le niveau des plus hautes eaux peut être déterminé, les constructions nouvelles mentionnées au premier alinéa ci-dessus, avec les réserves qui y sont définies, et à condition que le niveau fini de plancher à rez-de-chaussée soit supérieur à ce niveau, les sous-sols étant interdits.
• N’accueillir que les activités nécessaires aux activités commerciales	5. La construction à usage d’habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées

	dans la zone. 6. Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à déclaration et à autorisation à condition que cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes dans le voisinage. 7. Les constructions à usage de bureaux à condition d’être liées à l’activité commerciale.
--	--

ZONE AU	CONDITIONS DE DESSERTE	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Créer des conditions d’une desserte fonctionnelle et sécurisante de la zone d’activités commerciale</i> → <i>Assurer les conditions d’un bon fonctionnement de la zone d’activités commerciale</i>
----------------	-----------------------------------	--

Article 3 : Accès et voirie

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Réglementer et sécuriser les accès	<u>Accès :</u> - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l’existence d’une servitude de passage de dimension suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l’article 682 du Code Civil. - Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagé de telle manière que : - la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée - les véhicules automobiles, en particulier les poids lourds, puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie. <u>Voirie :</u> - Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant l’accès des matériels de lutte contre l’incendie et de collecte des déchets. - Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux constructions qu’elles desservent. - Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l’incendie et de collecte des déchets puissent faire demi-tour dans des conditions règlementaires.

ZONE AU s	CONDITIONS DE DESSERTE (suite)	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Assurer les conditions d'un bon fonctionnement de la zone d'activités commerciale</i>
------------------	---	--

Article 4 : Desserte par les réseaux

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Permettre un aménagement de la zone répondant aux besoins des entreprises et satisfaisant aux normes en vigueur - Rechercher les conditions optimales de complémentarité de gestion des eaux entre domaines public et privé.	<u>1. Alimentation en eau :</u> Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable. <u>2. Assainissement des eaux usées :</u> Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d’assainissement en respectant ses caractéristiques. <u>3. Assainissement des eaux pluviales :</u> - Toute construction ou tout aménagement ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. - Toute installation commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l’environnement, doit s’équiper d’un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à la nature de l’activité exercée, afin d’assurer une protection efficace du milieu naturel. - En l’absence de réseaux ou en cas d’insuffisance de dimensionnement de réseau, les aménagements nécessaires à l’écoulement et à la limitation des débits des eaux pluviales provenant du terrain d’assiette de la construction ou de l’aménagement, devront être réalisés par l’aménageur ou le constructeur de telle sorte qu’ils n’aggravent pas la servitude d’écoulement naturelle des eaux des fonds servants. <u>4. Réseaux divers :</u> Les lignes de distribution d’électricité, de gaz, d’éclairage public, de télécommunications et de fluides divers doivent être raccordées par souterrains.

ZONE AU	TRAITEMENT DU BATI	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Produire une image de qualité en entrée de ville</i>
----------------	-------------------------------	---

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Produire une image de qualité en entrée de ville en imposant des dégagements visuels importants le long des voies	- Les constructions devront observer un recul de 10 mètres minimum par rapport à l’alignement des emprises publiques. - Les constructions de type guérites ou logement de gardiennage devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport à l’alignement des emprises publiques. - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif, pourront, être implantées à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur. - Les constructions de toute nature doivent respecter un recul minimal de 20 mètres par rapport à l’alignement de la R.D.6015.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- limiter les perturbations induites sur l’environnement bâti de proximité (bâti qui sera réalisé à long terme) - Permettre l’accès des engins de secours à l’arrière des parcelles	- Les constructions devront observer, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, mesurée en tout point du bâtiment, hors ouvrages techniques, avec un minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives. - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif, pourront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur.

Article 10 : Hauteur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Permettre des gabarits architecturaux favorisant des produits de qualité et diversifiés.	La hauteur totale d’une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l’égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu’à l’égout de toiture ou l’acrotère. - La hauteur de la construction mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel ne doit pas exéder 12 mètres en tout point du bâtiment (identités d’images comemrciales incluses). - Il n’est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements publics de faible importance. - Des dépassements de hauteur ponctuels peuvent être autorisés pour des installations de caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements.

ZONE AU s	TRAITEMENT DU BATI (suite)	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Produire une image de qualité en entrée de ville</i>
------------------	---------------------------------------	---

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Permettre des gabarits architecturaux favorisant des constructions de qualité et diversifiés.	- Toute construction, y compris les annexes et les enseignes, doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages. - La composition architecturale des bâtiments devra concourir à l’expression d’une harmonie des volumes bâtis. - Les bardages sur les constructions devront être réalisés en pose horizontale. - Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasse seront habillées par des acrotères. - Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le modelé naturel du terrain. - L’usage de matériaux de qualité médiocre est interdit. - Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tout autre dispositif de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut d’une hauteur maximum de 60 cm. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. - Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière. - Les éléments techniques, les identités d’image de l’entreprise peuvent être traités en contraste et contrepoint de couleur, à condition d’être parfaitement composés avec les volumes principaux des bâtiments. Un agencement ordonné des matériaux et des couleurs, une composition structurée des enveloppes des bâtiments doivent constituer les supports principaux de communication et d’identité des constructions réalisées.

ZONE AU s	ESPACES LIBRES	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Produire une image de qualité en entrée de ville</i>
------------------	-----------------------	---

Article 12 : Stationnement

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Prendre en compte les besoins en stationnement des différentes fonctions urbaines	- Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies. - Le nombre de places de parking exigible sera déterminé en fonction des besoins résultant du projet proposé. Ce nombre de places ne devra jamais être inférieur à : - Pour les constructions à usage d’habitation, 2 places par logement, l’aire d’accès pouvant être considérée comme aire de stationnement si elle est de taille suffisante. - Pour les constructions à usage de bureaux, au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher. - Pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m² de surface de vente, au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente. - Pour les établissements publics ou privés autres que ceux listés ci-dessus, les surfaces nécessaires aux parcs de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l’effectif du personnel, du nombre des véhicules de service. - Le nombre de places de stationnement peut, éventuellement, être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions. Une étude particulière doit être faite préalablement à l’implantation de ces établissements.

Article 13 : Espaces libres et plantations

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Des principes de traitement et d’usage des espaces libres à paysager sont formulés afin d’obtenir une entrée de ville de qualité.	Chaque opération doit faire l’objet d’une étude paysagère spécifique portant sur les parcs de stationnement et les surfaces libres de constructions. En tout état de cause, les règles suivantes devront être respectées : - Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent faire l’objet d’un aménagement paysager, minéral ou végétal, de qualité. - L’aménagement des zones doit en outre inclure des espaces paysagers en fonction des caractéristiques ou contraintes du site et de l’harmonie à rechercher avec l’environnement de proximité. - Les alignements d’arbres classés à conserver, à protéger ou à créer, repérés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l’Urbanisme. Les alignements d’arbres sont à constituer sur talus. ○ ○ ○ ○ ○ Alignements d’arbres à créer / protéger / valoriser - Les plantations d’arbres de hautes tiges seront réalisées au droit des limites séparatives constituant une limite avec une zone naturelle, et le plus près possible des clôtures. Le long des limites séparatives avec des zones d’habitat existantes ou futures, il sera obligatoirement réalisé un écran végétal, d’une hauteur inférieure à 10 mètres. - Les haies devront être composées d’essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtres ou essences similaires. - Les espaces verts doivent représenter au moins 20% de la superficie du terrain d’assiette des constructions. - Les opérations de constructions doivent faire l’objet de plantations à raison au minimum d’un arbre de tige par fraction de 400 m² de superficie d’unité foncière. - Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l’objet de plantation à raison d’au minimum un arbre de tige pour 4 places. - Le périmètre des parcs de stationnement de plus de 1 000 m² doit être planté d’arbres d’alignement. Ces parcs de stationnement doivent être compartimentés par des plantations arbustives.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz

La zone AUz concerne les espaces inscrits dans l'ancienne Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) du Parc Technologique Régional Eco Normandie sur des terrains au Sud-Ouest de la commune bénéficiant d'un environnement paysager valorisant.

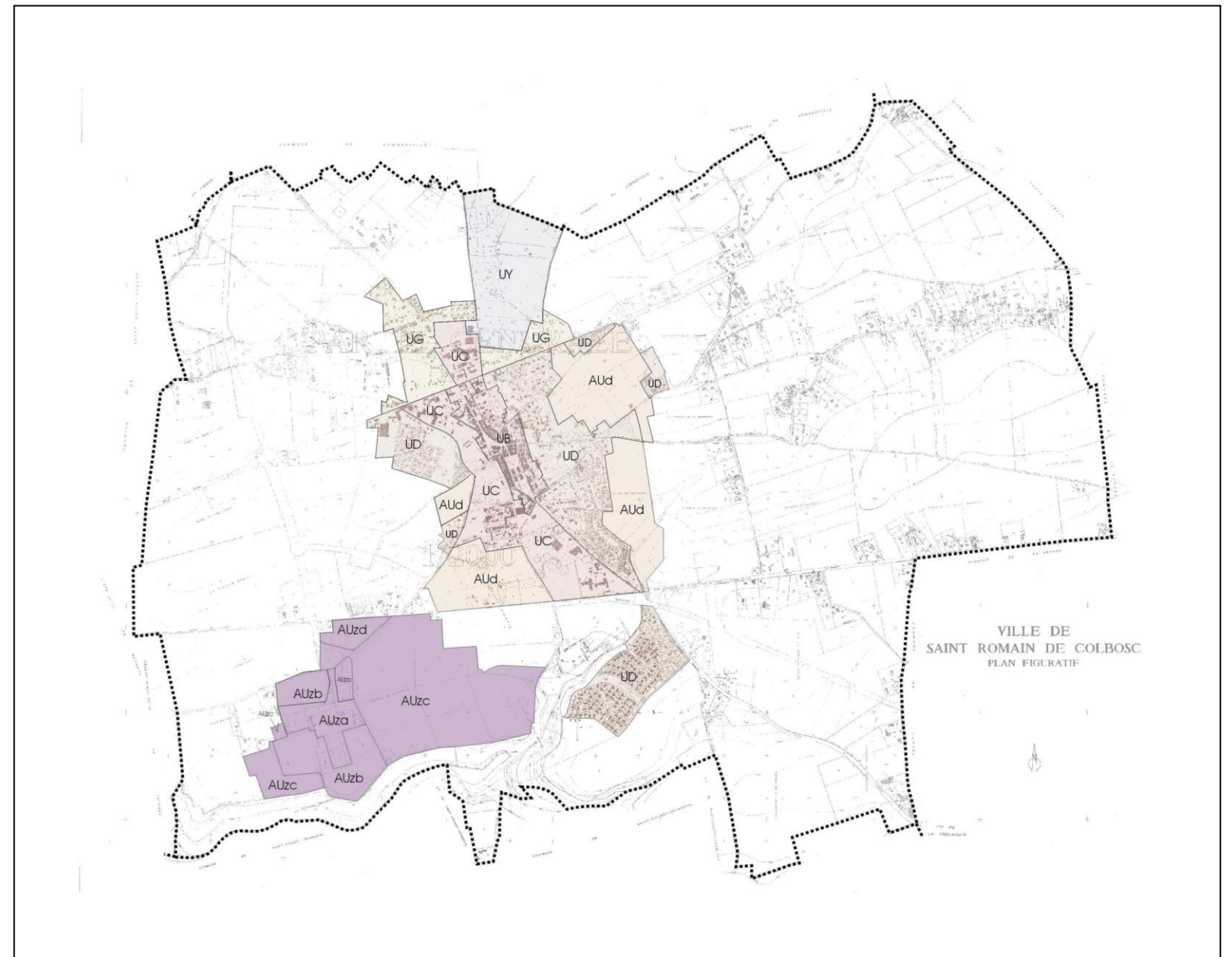
L'objectif y est :

- de développer un espace d'activités tertiaires et industrielles de « haut de gamme »,
- de produire une offre foncière de grande qualité répondant à cette finalité,
- et, pour ce faire, de conférer au projet une image forte en termes de qualité paysagère et architecturale et d'aménagements respectueux de l'environnement.

La zone AUz concerne en outre des espaces extraits de l'ancienne Z.A.C. mais en continuité de celle-ci, destinés à accueillir des services susceptibles d'accompagner le développement tant économique qu'urbain de la commune et participant à son attractivité.

Cette zone AUz est divisée en quatre secteurs, afin de moduler la nature des constructions autorisées, la destination et les conditions d'occupation des sols, selon un parti d'aménagement articulé autour de la valorisation du château de Gromesnil et de ses boisements affirmant l'image du parc technologique :

- secteur AUza, destiné à protéger et mettre en valeur le site du château et de ses dépendances,
- secteur AUzb, destiné à l'implantation d'activités à dominante tertiaire, d'activités de formation et de recherche et d'activités de haute technologie,
- secteur AUzc, destiné à l'implantation d'activités industrielles et de services non polluantes à l'exception des activités relevant de la classification SEVESO,
- secteur AUzd, destiné à l'implantation de services d'accompagnement aux développements urbain et économique.



ZONE AUz	AFFECTATION DU SOL	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Diversifier le tissu économique régional en produisant une offre de terrains spécifique pour l'accueil de sociétés de services et d'entreprises à forte valeur ajoutée</i>
---------------------	-------------------------------	---

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Développer un parc d’activités spécialisé, destiné à des entreprises créatrices d’emplois et au développement des secteurs d’activités de haute technologie, grâce à des produits fonciers spécifiques. - Développer une offre de terrains spécifique à l’accueil de services accompagnant les développements urbain et économique et bénéficiant tant à la population qu’aux salariés et aux entreprises. - Limiter l’exposition aux risques d’activités humaines	- Toutes les occupations ou utilisations du sol, autres que celles autorisées à l’article 2. - Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, alinéa 3, 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. - Dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, alinéas 3 et 4. - La reconstruction d’un bâtiment détruit à la suite d’un sinistre est interdite s’il est lié à un effondrement du sol ou à une inondation.

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Développer un parc d’activités spécialisé, destiné à des entreprises créatrices d’emplois et au développement des secteurs d’activités de haute technologie, grâce à des produits fonciers spécifiques. - Moduler la gamme des activités autorisées selon les secteurs du parc en fonction de deux impératifs du parti d’aménagement retenu : - conférer à l’opération une image forte de qualité paysagère et environnementale, - pluralité de l’offre foncière. - Valoriser le site du château de Gromesnil au sein du parc.	- Sont autorisés sous réserves éventuelles de prescriptions spéciales : - Dans le secteur AUza : - les activités liées à l’animation et au fonctionnement du Parc Technologique Régional Eco Normandie, utilisant les constructions existantes, - l’aménagement et l’extension limitée des bâtiments existants, - la reconstruction des immeubles détruits à l’occasion d’un sinistre, - les constructions d’ouvrages techniques, - les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations. - Dans le secteur AUzb : - les constructions à usage de bureaux et de services, - les constructions à usage d’hôtellerie et de restauration, - les constructions d’habitation, à condition qu’elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des installations admises dans la zone, - les constructions à usage d’activités technologiques, - les constructions d’ouvrages techniques de faible importance, nécessaires au fonctionnement des équipements d’infrastructure ou aux réseaux de la zone, - les constructions de bâtiments détruits à l’occasion d’un sinistre, y compris leur extension mesurée, - les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations. - Dans le secteur AUzc : - les constructions liées à des équipements collectifs d’infrastructure nécessaires à la zone, - les constructions à usage d’activités technologiques, industrielles, artisanales, sous réserve que les installations classées pour la protection de l’environnement, quel que soient les régimes auxquels elles sont soumises, n’entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux tiers, - les constructions de laboratoires à condition de respecter les règles précédentes et d’assurer un traitement approprié de tous leurs effluents pour ne rejeter dans les collecteurs publics d’assainissements que des eaux usées conformes aux normes réglementaires d’hygiène et de sécurité, - les constructions à usage d’enseignement technique et de formation, - les constructions à usage de services et de bureaux, - les constructions de logements liés aux activités de la zone, - les extensions mesurées, uniquement à usage d’habitation, des logements existants à la date d’entrée en vigueur du présent règlement, - la reconstruction d’un logement détruit à la suite d’un sinistre, y compris son extension mesurée. - les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations.

ZONE AUz	AFFECTATION DU SOL (suite)	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Diversifier le tissu économique régional en produisant une offre de terrains spécifique pour l'accueil de sociétés de services et d'entreprises à forte valeur ajoutée</i>
---------------------	---------------------------------------	---

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol autorisées (suite)

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
• Limiter l'exposition aux risques d'activités humaines.	• Dans le secteur AUzd : - les constructions à usage d'hôtellerie, de restauration et d'activités de loisirs, - les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des installations admises dans la zone, - les ouvrages techniques de faible importance, nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure ou aux réseaux de la zone, - les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, - les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations. 2. Dans l'emprise de la zone non aedificandi identifiée au plan de zonage, n'est toutefois autorisé que l'aménagement : - d'ouvrages de régulation des eaux pluviales, ou d'équipements et installations liés à la lutte contre les inondations, - de chemins d'exploitation. 3. Dans les secteurs à risque d'affaissement probable autour des indices de cavités souterraines et dans les secteurs à risque probable d'inondation ou de ruissellement figurés respectivement au plan de zonage, sont seuls autorisés : - les travaux nécessaires à l'adaptation des constructions existantes aux normes d'hygiène ou de confort, - les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs et les aménagements d'espaces libres compatibles avec les types de risques affectant le secteur, - les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations. 4. Dans les secteurs à risque probable d'inondation ou de ruissellement figurés au plan de zonage, sont en outre autorisées, lorsque le niveau des plus hautes eaux peut être déterminé, les constructions nouvelles mentionnées au premier alinéa ci-dessus, à condition que le niveau fini de plancher à rez-de-chaussée soit supérieur à ce niveau, les sous-sols étant interdits.

ZONE AUz	CONDITIONS DE DESSERTE	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : ➔ <i>Créer les conditions d’une desserte fonctionnelle et sécurisante de la zone d’activités</i> ➔ <i>Assurer les conditions d’un bon fonctionnement de la zone d’activités</i> ➔ <i>Aménager des infrastructures participant à la volonté d’imprimer une image de grande qualité paysagère et environnementale au parc d’activités</i>
---------------------	-----------------------------------	---

Article 3 : Accès et voirie

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Réglementer les accès et faciliter les manœuvres des véhicules sans perturber la circulation générale. - Des prescriptions qualitatives sont formulées pour l’aménagement des voiries, destinées à garantir la qualité paysagère de façon pérenne du parc d’activités.	- Dispositions spécifiques au secteur AUza : - pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, - les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de service et de secours des manœuvres aisées d’accès et de départ. - Dispositions communes aux secteurs AUzb, AUzc et AUzd : - pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, - les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour, - les caractéristiques des voies à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre les incendies, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc... - toutes dispositions doivent être prises pour assurer une parfaite visibilité des véhicules sortant des propriétés. - Dispositions communes aux secteurs AUza, AUzb : - les voies de desserte auront une emprise uniforme de 20 m de largeur devant permettre la réalisation des équipements suivants : - une chaussée de 6 m de largeur minimale, - deux accotements latéraux engazonnés, épaulés par des bordures hautes ou surbaissées selon les besoins comprenant des plantations d’alignement d’arbres de haute tige, - un trottoir ou une piste cyclable pouvant former un seul et même équipement, - un fossé drainant de récupération des eaux pluviales, - l’aménagement des accès aux parcelles, - les parkings sont interdits dans l’emprise de ces voies. - Dispositions spécifiques au secteur AUzc-: - les voies de desserte auront une emprise devant permettre la réalisation des équipements suivants : - une chaussée de 6 m de largeur minimale, - deux accotements latéraux engazonnés, épaulés par des bordures, dont au moins un devra comprendre des plantations d’alignement d’arbres de haute tige, - un trottoir ou une piste cyclable pouvant former un seul et même équipement, - un fossé drainant de récupération des eaux pluviales, - les parkings sont interdits dans l’emprise de ces voies.

Article 4 : Desserte par les réseaux

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Permettre un aménagement de la zone répondant aux besoins des entreprises et satisfaisant aux normes en vigueur. - Rechercher les conditions optimales de complémentarité de gestion des eaux entre domaines public et privé.	- Dispositions spécifiques au secteur AUza : - toute les constructions ou installations doivent être raccordées aux réseaux publics de la zone par des branchements souterrains, - les eaux pluviales résiduelles doivent être rejetées au réseau public d’assainissement après traitement éventuel, de façon à ne pas grever la servitude d’écoulement naturel des eaux sur les fonds servants. - Dispositions communes aux secteurs AUzb, AUzc et AUzd : - Alimentation en eau : - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d’eau potable dans les conditions imposées par la réglementation en vigueur. - Assainissement : - Eaux usées : - toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d’assainissement en respectant ses caractéristiques. - Eaux industrielles : - les eaux résiduelles industrielles ou artisanales doivent être rejetées au réseau public d’assainissement après prétraitement éventuel. Les caractéristiques des effluents ainsi que leur débit devront être compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l’ouvrage collectif et satisfaire la réglementation en vigueur. - Eaux pluviales : - toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d’évacuation des eaux pluviales en respectant les caractéristiques du réseau par un traitement approprié éventuel en amont. Les eaux pluviales résiduelles doivent être rejetées au réseau public d’assainissement après traitement éventuel, de façon à ne pas grever la servitude d’écoulement des eaux sur les fonds servants.

	. la collecte des eaux pluviales sera réalisée par un réseau de fossés drainants à ciel ouvert, en domaine public, qui accompagne le tracé des voiries. Ce réseau fonctionnera gravitairement. Les fossés drainants seront dimensionnés pour servir, avec le rejet, de rétention complémentaire aux bassins d’orage. Les berges des fossés seront obligatoirement engazonnées. A chaque fois que cela sera nécessaire, dans les zones où l’altimétrie empêcherait le fonctionnement gravitaire, le réseau à ciel ouvert sera complété par un réseau de canalisations enterrées. 3. Réseaux divers : - Toutes les constructions ou installations doivent être raccordées aux réseaux publics de la zone par des branchements souterrains.
--	---

ZONE AUz	TRAITEMENT DU BATI	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : ➔ <i>Mettre en avant le paysagement et l’insertion végétale du parc d’activités pour la valorisation des établissements à accueillir</i> ➔ <i>Assurer les conditions minimales d’intégration du bâti permettant une transition entre les zones urbaines du bourg et le parc d’activités Eco Normandie</i>
---------------------	-------------------------------	--

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Produire une image de parc grâce à des dégagements visuels importants autour des voies. - Minimiser l’impact du bâti par rapport à l’environnement de la zone et rechercher une cohérence de traitement sur voie.	- Disposition spécifique au secteur AUza : - l’implantation des constructions doit être étudiée en fonction de celle du bâti existant et des caractéristiques du terrain, en veillant à respecter la qualité paysagère du site. - Dispositions communes aux secteurs AUzb et AUzd : - les constructions doivent observer un recul minimum de 5 m par rapport aux voies primaires et secondaires, - sur les voies tertiaires, les constructions, doivent obligatoirement être implantées à une distance supérieure au 1/3 de la profondeur de la parcelle par rapport à l’alignement sur la voie, - toutefois, des implantations peuvent être autorisées à l’alignement sur les voies tertiaires et sur 1 seul niveau pour des locaux techniques, de surveillance et de gardiennage de faible importance, construits en continuité du mur d’encadrement d’entrée du lot, et dans un matériau identique d’aspect à celui du mur de clôture. - Disposition spécifique au secteur AUzc : - Les constructions doivent observer un recul supérieur à la moitié de la hauteur totale du bâtiment principal (H/2).

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Créer un effet de parc continu entre chaque parcelle. - Limiter les perturbations induites sur l’environnement bâti de proximité.	- Disposition spécifique au secteur AUza : - l’implantation des constructions doit être étudiée en fonction de celle du bâti existant et des caractéristiques du terrain, en veillant à respecter la qualité paysagère du site. - Dispositions communes aux secteurs AUzb et AUzd : - une marge de recul de 5 m est imposée sur chaque limite séparative de lot. - Disposition spécifique au secteur AUzc : - Les constructions peuvent être implantées à l’alignement sur une limite séparative maximum, le cas échéant une marge de recul de 3 m minimum est imposée sur chaque limite séparative de parcelle et une marge de recul équivalente à la moitié de la hauteur totale du bâtiment (H/2).

ZONE AUz	TRAITEMENT DU BATI (suite)	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : ➔ <i>Mettre en avant le paysagement et l’insertion végétale du parc d’activités pour la valorisation des établissements à accueillir</i> ➔ <i>Assurer les conditions minimales d’intégration du bâti permettant une transition entre les zones urbaines du bourg et le parc d’activités Eco Normandie</i>
---------------------	---------------------------------------	--

Article 9 : Emprise au sol

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Maîtriser les densités d’occupation et l’imperméabilisation des sols.	- Disposition spécifique au secteur AUza : - néant. - Disposition spécifique au secteur AUzb : - l’emprise au sol des diverses constructions et de leurs annexes ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la parcelle, - l’emprise au sol des surfaces imperméabilisées (constructions, voies, aires de stockage et de stationnement) ne doit pas excéder 70 % de la superficie de la parcelle, - les emprises au sol des zones de stockages extérieurs ne doivent pas être supérieures à plus de 20 % des emprises des bâtiments. - Disposition spécifique aux secteurs AUzc et AUzd : - les coefficients d’emprise au sol des constructions sont modulés en fonction de la taille des parcelles et sont limités à : 40 % pour les parcelles de plus de 10 000 m², 50 % pour les parcelles comprises entre 3 000 et 10 000 m², 60 % pour les parcelles inférieures à 3 000 m².

Article 10 : Hauteur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Diversifier les gabarits de construction en fonction de la gamme d’activités autorisées. - Assurer une transition harmonieuse du bourg vers le parc Eco Normandie par un épannelage progressif des hauteurs.	- Disposition spécifique au secteur AUza : - la hauteur des extensions autorisées ne doit pas excéder la hauteur des bâtiments existants, sur lesquels elles sont greffées. - Disposition spécifique au secteur AUzb : - la hauteur maximale de toute construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 12 m hors tout, et 7 m en hauteur verticale dans la zone de protection du château de Gromesnil. Au-delà des 7 mètres, des volumes obliques formant toit en pente sont autorisés. - Disposition spécifique aux secteurs AUzc et AUzd : - la hauteur maximale à l’égout des constructions, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, est modulée selon la taille des parcelles : - pour les parcelles inférieures à 10 000 m² : la hauteur à l’égout des constructions ne doit pas excéder 12 m et 7 m en hauteur verticale, - pour les parcelles supérieures à 10 000 m² : la hauteur à l’égout des constructions ne doit pas excéder 12 m et 9 m en hauteur verticale. Cependant, dans la zone de protection du château de Gromesnil, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 12 m. En outre, la hauteur maximum des murs verticaux à l’égout de toiture ne peut excéder 7 m. Au-delà, des volumes obliques formant toit en pente sont autorisés. - Dispositions communes à l’ensemble de la zone AUz : - il n’est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements publics de faible importance, - des dépassements de hauteur ponctuels peuvent être autorisés pour des installations de caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements.

ZONE AUz	TRAITEMENT DU BATI (suite)	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : ➔ <i>Mettre en avant le paysagement et l’insertion végétale du parc d’activités pour la valorisation des établissements à accueillir</i> ➔ <i>Assurer les conditions minimales d’intégration du bâti permettant une transition entre les zones urbaines du bourg et le parc d’activités Eco Normandie</i>
---------------------	---------------------------------------	--

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Minimiser l’impact du bâti dans le paysage et promouvoir un traitement végétalisé des limites de lots sur voie. - Favoriser une architecture contemporaine de qualité perpétuant l’esprit de l’architecture traditionnelle du Pays de Caux.	- Dispositions spécifiques au secteur AUza : - toute construction, y compris les équipements publics de faible importance, doit prendre en compte l’environnement et l’harmonie d’ensemble des bâtiments existants. Doivent notamment être respectés : - un équilibre dans le jeu des volumes, - un rythme et des proportions cohérents pour les percements, - un profil en harmonie avec le bâti existant, - une logique d’aspect dans l’emploi des matériaux de façades. - clôtures : - les clôtures sont interdites, sauf si elles sont constituées d’arbres et d’arbustes créant des écrans végétaux, - les murs de clôture existants sont à sauvegarder. - Dispositions spécifiques au secteur AUzb : - les constructions de quelque nature que ce soit doivent présenter une unité d’aspect et de matériaux respectant l’harmonie créée par les bâtiments existants, - les traitements des enseignes et des ouvrages techniques devront être décrits et définis en position, volume, matériaux et couleurs. Ils seront intégrés aux bâtiments principaux. - Dispositions spécifiques aux secteurs AUzc et AUzd : - les constructions de quelque nature que ce soit doivent présenter une unité d’aspect et de matériaux respectant l’harmonie créée par les bâtiments existants. - Dispositions communes aux secteurs AUzb, AUzc et AUzd relatives aux clôtures : - les surfaces occupées par des parcs de matériaux et de stockages de plein air doivent être dissimulées à la vue par des écrans végétaux opaques de hauteur équivalente, - en limite de lot, les clôtures, si elles existent, doivent être constituées par des panneaux grillagés métalliques à trame rectangulaire, fixés sur des poteaux métalliques de même aspect. L’ensemble des clôtures doit être masqué par des plantations de hauteur équivalente, - pour marquer les entrées de lots sur la voirie tertiaire, des murs appareillés en briques et silex sont autorisés en accompagnement du portail de condamnation. - Dispositions communes à l’ensemble de la zone AUz : <i>insertion dans le site</i> : il est recommandé des implantations de volumes en rapport avec la taille des parcelles de façon à créer une zone à l’aspect végétal, les bâtiments étant toujours accompagnés de masses végétales dominantes. Par leur style, les bâtiments doivent exprimer un caractère architectural contemporain s’apparentant à l’esprit traditionnel du Pays de Caux. <i>volumétrie</i> : une architecture à toitures pentues est préférée à des volumes cubiques hors échelle. <i>structures des percements</i> : les bâtiments doivent être rythmés afin d’éviter la banalisation des bâtiments standards et en référence à l’architecture traditionnelle rurale normande caractérisée par l’expression de structures, pans de bois et chaînages de briques, qui constituent la trame des édifices. Les ouvertures traitées en contrepoint doivent servir à rythmer les façades par une composition entre les façades vitrées et les façades opaques. Toutes les façades, les éléments de couverture et les enclos de l’ensemble des bâtiments doivent être traités avec le même soin pour assurer leur cohérence. <i>matériaux et couleurs</i> : est recommandé l’emploi de tous les matériaux qui expriment le « naturel » en utilisation dominante des façades : le bois, le verre, la terre cuite. Sont autorisés, en utilisation secondaire des façades, les matériaux transformés -béton, métal- s’ils favorisent la qualité architecturale. Les couleurs recherchées doivent être conformes aux tons traditionnels du Pays de Caux : ton de terre, voire brun très foncé ou noir, ton de brique et de silex, ton d’ardoises, ton de paille. Les couleurs claires en grande surface sont à éviter afin de ne pas créer de contraste trop violent par rapport à l’environnement. Les tons gris bleu, gris foncé, métallisé, vert foncé, issus des tonalités du ciel et du paysage sont également recommandés. Les éléments techniques de production, les identités d’image de l’entreprise peuvent être traités en contraste et contrepoint de couleur, à condition d’être parfaitement composés avec les volumes principaux des bâtiments. Un agencement ordonné des matériaux et des couleurs, une composition structurée des enveloppes des bâtiments doivent constituer les supports principaux de communication et d’identité des constructions réalisées.

ZONE AUz	ESPACES LIBRES	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : ➔ <i>Valoriser les activités économiques par un paysagement des espaces libres conforme à l’image de parc à promouvoir</i>
---------------------	-----------------------	--

Article 12 : Stationnement

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Prendre en compte les besoins en stationnement des entreprises.	- Dispositions spécifiques au secteur AUza : - toutes les dispositions doivent être prises pour assurer, hors des emprises publiques, les besoins actuels et futurs des usagers, visiteurs et personnels de service des activités créées, - le nombre de places de stationnement réalisées devra satisfaire la totalité des besoins à l’intérieur de chaque parcelle privative, - des emplacements sont à réserver pour le stationnement des cycles. - Dispositions communes aux secteurs AUzb et AUzc : - le stationnement des véhicules à moteur et des cycles correspondant aux besoins des usagers et des employés doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques à l’intérieur de la parcelle, - des aires de stationnement d’au moins 25 m² chacune sont exigées, à raison d’un minimum de : 1 place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux ou de toute activité tertiaire, 1 place pour 40 m² de surface de plancher de construction ou d’usage industriel, 1 place pour 25 m² de surface de vente pour les constructions à usage commercial, 2 places par construction à usage d’habitation, 1 place pour 4 visiteurs pour les activités de formation, conférences ou réunions. - des emplacements sont à réserver pour le stationnement des cycles. - Dispositions spécifiques au secteur AUzd : - le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, - pour les constructions à usage d’habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, - pour les constructions à usage d’hôtel, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 2 chambres, augmentée d’une place de stationnement par 10 m² de surface de salle de restaurant, - pour les autres types d’occupation du sol, les surfaces sont déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l’effectif du personnel, du nombre de véhicules de service, et en favorisant les complémentarités d’usage des aires de stationnement, - des emplacements sont à réserver pour le stationnement des cycles.

Article 13 : Espaces libres et plantations

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Promouvoir la qualité d’insertion de la zone d’activités par le végétal et la complémentarité de traitement des espaces publics et des espaces libres privés.	- Dispositions communes à l’ensemble de la zone AUz, relatives aux espaces boisés classés : - les espaces boisés classés et les alignements d’arbres classés figurant sur les documents graphiques, correspondent à des espaces verts plantés ou à planter d’arbres de grand développement d’essences locales (voir en annexe p. 101). Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l’Urbanisme, - les plantations existantes doivent être maintenues, - lorsque des arbres devront être abattus, ils seront obligatoirement remplacés par des essences équivalentes. - Dispositions communes à l’ensemble de la zone AUz, relatives au traitement des espaces libres et aux plantations : - l’organisation des espaces verts de chaque parcelle doit créer un paysage à l’échelle des bâtiments et parfaitement intégré dans l’environnement du site, - les plantations des lots doivent se faire sous forme de mails, accompagnés de haies pour les espaces de stationnement et les clôtures éventuelles. L’entrée de chaque lot peut être composée d’écrans construits pour marquer la porte de chaque propriété, - les plantations d’alignements extérieures aux lots doivent être accompagnées en continuité à l’intérieur des parcelles pour composer le paysage végétal, - tous les espaces libres d’accompagnement, hors emprises construites et aires de desserte, de stockage et de stationnement, doivent être obligatoirement plantés sous forme de prairies avec des arbrisseaux, des plantes décoratives, des haies libres, des talus plantés, afin de créer un aspect de parc continu entre chaque parcelle, - les mouvements de sol autour des bâtiments doivent être exécutés selon des profils qui permettent d’assurer les effets de vallonnements naturels, - les aires de stationnement ne peuvent accueillir plus de 40 places d’un seul tenant. Elles doivent être rescindées et encadrées de haies et d’arbres formant écrans végétaux, - le plan de traitement paysager fixant les zones de plantations, la taille et le type de plantation doit être joint au dossier de permis de construire.

Article 13 : Espaces libres et plantations (suite)

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
	• Dispositions spécifiques aux secteurs AUzc et AUzd : - chaque parcelle doit comporter des espaces plantés ou engazonnés et des plantations d’arbres et de plantes décoratives, de haies et de talus plantés, pour une emprise minimum de : . 15 % jusqu’à 5 000 m² de parcelle, . 20 % jusqu’à 10 000 m² de parcelle, . 30 % au-delà de 10 000 m² de parcelle. - toutes les aires de stationnement de véhicules ou aires de stockage doivent être accompagnées d’écrans végétaux. Ce minimum peut être augmenté en fonction de la nature de l’activité ou de l’environnement souhaité et notamment de l’importance accordée soit aux espaces verts soit aux emplacements de parking,

ZONE AUz	POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS	<i>OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS :</i> → Adapter les capacités de construction au programme d’équipements publics de la Z.A.C.
-----------------------------------	--	--

Article 14 : Surfaces de plancher développées hors œuvre nettes dont la construction est autorisée

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Définir un programme global de constructions tenant compte de l’objectif de valorisation paysagère et environnementale et du rôle central que doit y tenir le site du château de Gromesnil.	- En fin d’opération, les surfaces totales de plancher développées ne devront pas excéder : - 95 000 m² dans le secteur AUzb, - 336 500 m² dans le secteur AUzc. - La surface totale de plancher à créer dans le secteur AUza n’excédera pas 2 000 m². - Dans le secteur AUzd, hors Z.A.C., il n’est pas fixé de coefficient d’occupation du sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

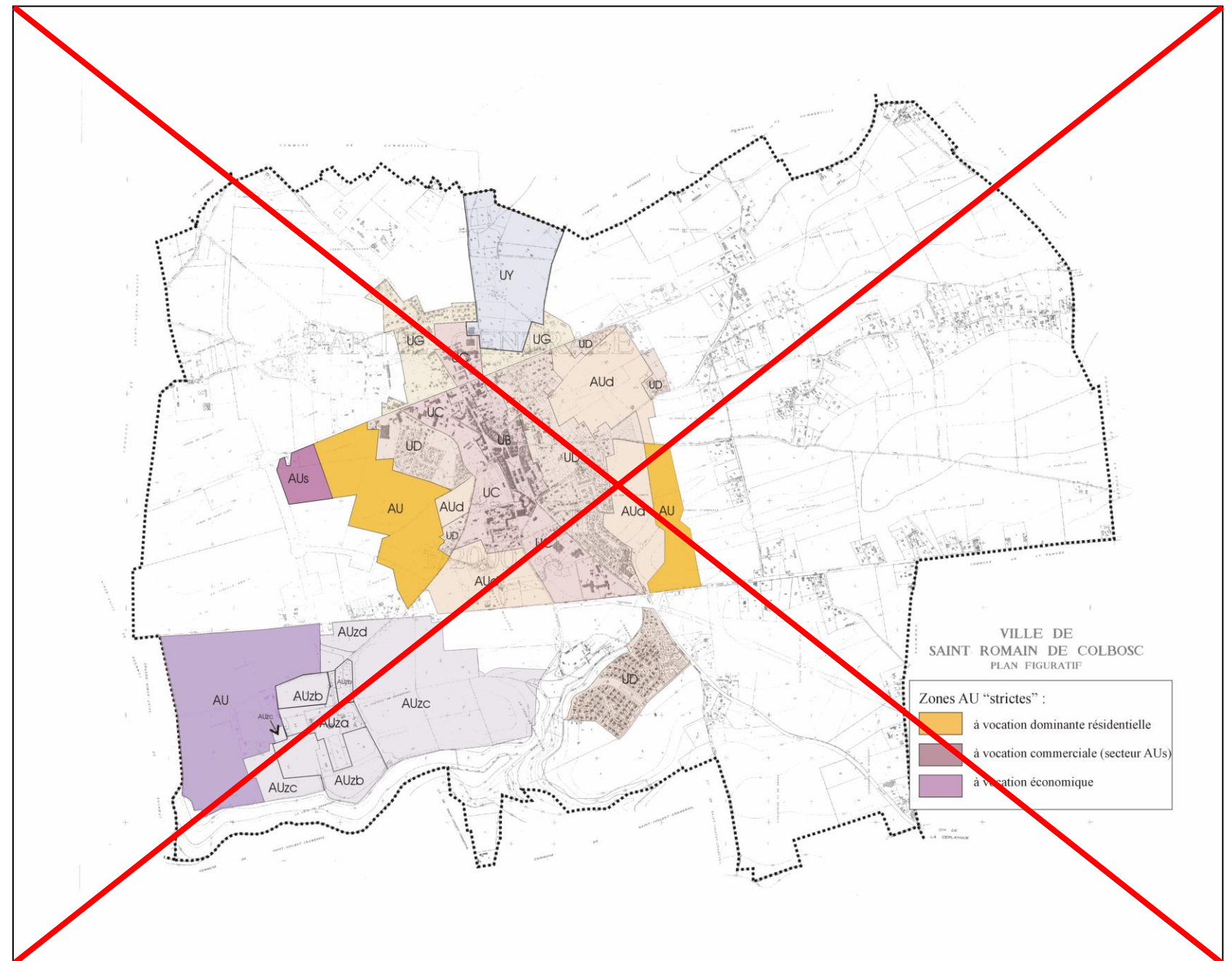
Conformément aux orientations générales d'aménagement définies dans le P.A.D.D., des espaces naturels ont vocation à être urbanisés dans le cadre du développement programmé pour la commune. La zone AU « stricte » correspond à ceux de ces espaces pour lesquels les voies et réseaux en périphérie immédiate sont inexistantes ou ont une capacité insuffisante pour la desserte des constructions à y implanter.

Cette zone AU permet d'une part de conduire le projet d'urbanisation concentrique autour du bourg actuel. L'aménagement des espaces concernés pourra ainsi s'exercer dans la continuité et selon les mêmes principes que les actuelles zones AUd.

La zone AU concerne d'autre part le potentiel de développement d'activités économiques à garantir suite à l'aménagement actuel du parc EcoNormandie. Les modes d'urbanisation de ce secteur pourront ainsi se référer au parti d'aménagement du parc technologique régional.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera, en tout état de cause, conditionnée par une réflexion préalable sur leurs conditions d'aménagement, dès lors que la desserte pour voirie et réseaux le permettra, et pourra intervenir par modification du P.L.U. si elle est compatible avec les objectifs d'aménagement affichés dans le P.A.D.D.

Dans l'attente, tout mode d'occupation et d'utilisation du sol nouveau est interdit.



ZONE AU	AFFECTATION DU SOL	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Ne pas grever les possibilités d'un développement urbain cohérent lorsque la zone sera ouverte à l'urbanisation</i>
--------------------	-------------------------------	--

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Autoriser les seuls modes d'utilisation du sol ne compromettant pas, ou susceptibles de préparer, la réalisation ultérieure d'opérations d'aménagement d'ensemble. - Ne pas aggraver l'exposition aux risques d'activités humaines.	- Toutes les occupations ou utilisations du sol, sauf celles visées à l'article 2. - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre est interdite s'il est lié à un effondrement du sol ou à une inondation.

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Autoriser les seuls modes d'utilisation du sol ne compromettant pas, ou susceptibles de préparer, la réalisation ultérieure d'opérations d'aménagement d'ensemble.	- Nonobstant les dispositions de l'article 1, peuvent être autorisés, à condition de ne pas compromettre les opérations d'aménagement d'ensemble susceptibles d'être définies ultérieurement, y compris dans les secteurs à risque d'affaissement probable autour des indices de cavités souterraines et dans les secteurs à risque probable d'inondation ou de ruissellement figurés respectivement au plan de zonage : - les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations, - les aménagements nécessaires à la réalisation ou la modification d'infrastructures, - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - les travaux nécessaires à l'adaptation des constructions existantes aux normes d'hygiène ou de confort.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

L'objectif d'une valorisation du patrimoine agricole dans le respect des spécificités traditionnelles du plateau cauchois doit y prévaloir pour sa gestion.

ZONE A	AFFECTATION DU SOL	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Valoriser l’environnement rural de la commune</i>
---------------	-------------------------------	--

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Préserver les terres et exploitations agricoles du « mitage ». - limiter l’exposition aux risques d’activités humaines.	- Toutes les occupations ou utilisations du sol, sauf celles visées à l’article 2. - Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, alinéa 5, 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. - Dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, alinéas 5 et 6. - La reconstruction d’un bâtiment détruit à la suite d’un sinistre est interdite s’il est lié à un effondrement du sol ou à une inondation.

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Préserver les terres et exploitations agricoles du « mitage ». - Sauvegarder le patrimoine rural. - limiter l’exposition aux risques d’activités humaines.	- Seuls sont autorisés en zone A : - les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole, - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, - les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations. - Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial est autorisé à condition que lesdits bâtiments ne soient pas nécessaires à l’activité agricole, que leur intérêt architectural soit préservé et valorisé, et que le changement de destination ne compromette pas l’exploitation agricole. - Toute installation fixe ou construction nouvelle, habitée ou occupée par des tiers, doit respecter, par rapport aux silos identifiés au plan de zonage, une distance d’éloignement au moins égale à une fois la hauteur desdits silos et jamais inférieure à 25 m. - Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique annexé), les constructions à usage d’habitation doivent respecter des normes d’isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe. - Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines et dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement figurés respectivement au plan de zonage, sont seuls autorisés : - les travaux nécessaires à l’adaptation des constructions existantes aux normes d’hygiène ou de confort, - la mise en conformité des bâtiments agricoles et leur extension de faible importance, - les installations d’intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs et les aménagements d’espaces libres compatibles avec les types de risque affectant le secteur, - les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations. - Dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement figurés au plan de zonage, sont en outre autorisées, lorsque le niveau des plus hautes eaux peut être déterminé, les constructions nouvelles mentionnées au premier alinéa ci-dessus, à condition que le niveau fini de plancher à rez-de-chaussée soit supérieur à ce niveau, les sous-sols étant interdits.

ZONE A	CONDITIONS DE DESSERTE	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Favoriser la généralisation de techniques d’hydraulique douce pour :</i> - <i>valoriser la structure du paysage cauchois traditionnel,</i> - <i>améliorer la qualité de l’eau, limiter les ruissellements et l’érosion des sols.</i>
---------------	-----------------------------------	---

Article 3 : Accès et voirie

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Organiser les conditions de déplacements et les accès aux parcelles en fonction d’une hiérarchisation de la voirie.	- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : notamment défense contre l’incendie, protection civile, brancardage. - Compte tenu de l’intensité du trafic sur la R.D.6015, les entrées charretières, leur positionnement et leur configuration, ainsi que leur aménagement peuvent être autorisés en tenant compte des risques que ces entrées pourraient générer sur la sécurité des usagers de la R.D.6015 et des personnes utilisant ces entrées. - Les cheminements piétonniers à créer ou à aménager doivent prendre en compte le confort et la sécurité des piétons. Une attention particulière doit être portée à leur signalisation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Assurer une viabilisation respectueuse de l’environnement naturel de la commune.	- Alimentation en eau Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable. - Assainissement des eaux usées Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit intégrer un système d’assainissement non collectif en rapport avec l’aptitude des sols et conformément au schéma d’assainissement. - Assainissement des eaux pluviales Les aménagements doivent intégrer la réalisation, à la charge du constructeur, des dispositifs appropriés permettant de réguler et de limiter les débits et l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement avant l’évacuation par un exutoire désigné par la commune vers le milieu récepteur. Leur dimensionnement doit tenir compte d’une caractéristique de pluie adaptée à la vulnérabilité de la zone avale sur l’ensemble du sous bassin versant. - Réseaux divers Les lignes de distribution d’électricité, de gaz, d’éclairage public, de télécommunications et de fluides divers doivent être raccordées par souterrains, sauf adaptations dans le cas de lignes aériennes existantes.

Aspect extérieur



Extension

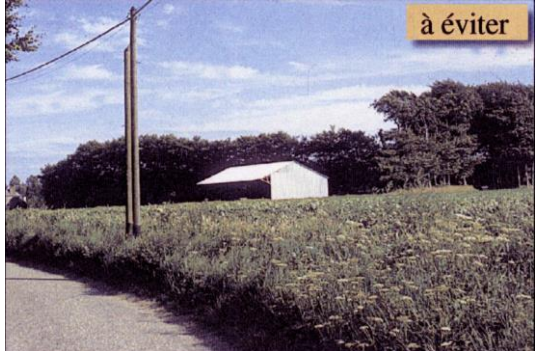


Maçonnerie traditionnelle

Couleurs



Bâtiments agricoles



Implantation (adaptation au terrain naturel)



Clôtures de parcelles bâties



Les thuyas forment un mur



Les haies d'essences locales s'intègrent dans le paysage

Préconisations globales pour l'intégration dans le site



Caractérisée par une implantation, des volumes et des couleurs inadaptés au patrimoine bâti existant, la construction nuit à l'homogénéité du site



En prenant en compte, dès la conception, les caractéristiques architecturales et paysagères existantes, l'intégration du bâtiment agricole se fera d'elle-même



Lorsque, pour des raisons techniques, le bâtiment ne peut être dissocié en plusieurs volumes, il est important de travailler le rythme des façades et d'éviter des pentes de toit trop faibles



La réutilisation de murs anciens, témoignage d'une activité passée, permet une meilleure accroche du volume de la future construction

ZONE A	TRAITEMENT DU BATI	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Garantir la viabilité des exploitations agricoles et leurs possibilités de modernisation</i> → <i>Faciliter l'intégration des constructions en milieu rural lorsqu'une typologie identifiée existe, notamment dans les clos masures, les extensions, les réhabilitations ou les constructions neuves</i>
---------------	-------------------------------	--

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Minimiser l’impact des constructions agricoles modernes dans le paysage et leur perception depuis les voies publiques.	- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de : 35 m de l’alignement de la RD.6015, 10 m de la limite d’emprise des autres voies de circulation existantes, à modifier ou à créer. - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises lorsque les constructions avoisinantes ou les caractéristiques du terrain le justifient : l’implantation ou l’extension en continuité d’un bâtiment existant peut être admise dans le respect de l’harmonie d’ensemble.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Minimiser l’impact des constructions agricoles modernes dans le paysage et leur perception depuis les voies publiques.	- Les constructions nouvelles peuvent être implantées, soit en limite séparative pour réinterpréter ou respecter la typologie du bâti des exploitations agricoles, soit à un minimum de 10 m pour assurer des protections végétales en périphérie des parcelles. - L’implantation en limite séparative n’est pas autorisée en limite avec les secteurs des zones U, AU et N. Un retrait au moins équivalent à la moitié de la hauteur de la construction devra être conservé. - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises lorsque les constructions avoisinantes ou les caractéristiques du terrain le justifient : l’implantation ou l’extension en continuité d’un bâtiment existant peut être admise dans le respect de l’harmonie d’ensemble.

ZONE A	TRAITEMENT DU BATI (suite)	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : ➔ <i>Garantir la viabilité des exploitations agricoles et leurs possibilités de modernisation</i> ➔ <i>Faciliter l'intégration des constructions en milieu rural lorsqu'une typologie identifiée existe, notamment dans les clos masures, les extensions, les réhabilitations ou les constructions neuves</i>
---------------	---------------------------------------	--

Article 10 : Hauteur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Se référer aux caractéristiques traditionnelles du bâti rural.	- La hauteur des constructions à usage d’habitation, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, ne doit excéder 6 m à l’égout de toiture, soit R+1+C. - Des dépassements de hauteur sont autorisés pour les bâtiments agricoles et les installations de caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Minimiser l’impact des constructions dans le paysage rural et rechercher l’homogénéité avec l’existant.	- Généralités : - Le permis de construire peut être refusé pour les projets qui sont de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt de leur environnement et aux paysages. Pour les extensions des maisons d’habitation, le traitement des façades et des toitures doit prendre en compte, dans la mesure du possible, les rythmes, les matériaux et les percements des constructions traditionnelles dans l’environnement immédiat. Dans le cas d’intervention sur le bâti ancien, les matériaux de maçonnerie et leur appareillage doivent être laissés apparents. Cependant, lorsqu’une très grande dégradation est constatée (et uniquement dans ce cas), un parement ou un enduit peuvent être nécessaires ; leur composition doit alors être compatible avec la nature du matériau à recouvrir. - Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision…) et les éléments techniques divers (descentes d’eau, caissons de volets roulants, climatiseurs, coffrets ou armoires techniques, boîtes aux lettres…) installés sur les façades et/ou les toitures et/ou les murs de clôtures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s’intégrer à l’environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, tels que les antennes, doivent être masqués. - Toitures - Les pentes des pans principaux de toitures des constructions à vocation d’habitation doivent être comprises entre 35° et 50°, sauf dans le cas de toitures de type Mansard, - Les toitures terrasses et monopentes sont interdites pour les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions à vocation d’habitation. Elles pourront être autorisées en cas d’architecture contemporaine de qualité ou d’intégration harmonieuse sur la construction. - Un débord de toiture de 0,20 m est exigé sur les pans longs ainsi que sur les pignons des constructions à vocation d’habitation, sauf lorsque celles-ci sont implantées en limite séparative. - Les pentes et matériaux de toiture des extensions et des annexes des constructions à vocation d’habitation doivent présenter un aspect harmonieux avec les pentes et matériaux de la construction principale à vocation d’habitation. - Les couvertures des toitures des constructions à vocation d’habitation doivent être réalisées en ardoise ou matériaux de tonalité identique et peuvent comprendre des surfaces vitrées, - Des dispositions autres peuvent être autorisées en cas d’architecture contemporaine de qualité pour la réalisation d’une construction à vocation d’habitation. - Les éléments techniques établis en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries…), si ils ne peuvent être dissimulés doivent être regroupés et faire l’objet d’un traitement soigné. - Façades - Sur les constructions à vocation d’habitation, les matériaux de façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente

	un aspect satisfaisant. - Toutes les façades de la construction à vocation d’habitation, notamment latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec celle-ci. - Les façades en matériaux traditionnels et patrimoniaux tels que la brique et le silex, ne doivent pas être couvertes d’enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec le matériau patrimonial peut être admis. • Couleurs - Pour les habitations, les références colorimétriques doivent s’apparenter aux constructions traditionnelles. - Pour les bâtiments agricoles, la couleur choisie doit être de préférence sombre. Les matériaux brillants sont interdits. - Les enduits de tonalités vives et criardes sont interdits ainsi que les tons pierre claire. • Implantation Les bâtiments agricoles doivent, le plus possible, s’adapter au terrain naturel, sauf contrainte technique d’exploitation. • Clôtures des parcelles bâties : - Sur les voies publiques, les clôtures doivent assurer, par leur hauteur, la continuité de perception de l’espace public. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l’aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes. En dehors d’éléments de référence, les clôtures doivent être constituées par des haies d’essences locales (voir en annexe, page 101). Les grillages sont interdits s’ils ne sont pas doublés d’une haie. - Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être constituées par des haies d’essences locales. - Les clôtures opaques constituées d’un seul matériau sont interdites en limite du domaine public. - Les plaques de béton et matériaux pleins bruts ou à nu sont interdits, les clôtures doivent faire l’objet d’un traitement harmonieux et ne pas être constituées de matériaux bruts. - Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. • A l’occasion de la réhabilitation ou du ravalement d’un bâtiment ancien, les travaux doivent être conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique, y compris de ses éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, lucarnes, etc...).
--	---

ZONE A	ESPACES LIBRES	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Mettre en valeur le paysage rural qui encadre le bourg de Saint-Romain de Colbosc, dont les liens avec son environnement agricole doivent être affirmés</i>
---------------	-----------------------	--

Article 12 : Stationnement

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
	Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Article 13 : Espaces libres et plantations

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Se référer à la structure paysagère traditionnelle du plateau cauchois	- Les alignements d’arbres classés à conserver, à protéger ou à créer, repérés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l’Urbanisme. Les alignements d’arbres sont à constituer sur talus. - Les plantations d’alignements et les haies végétales doivent être constituées d’arbres ou d’arbustes d’essences locales (voir en annexe, page 101). - En cas de construction de bâtiments agricoles hors des cours-masures existantes, des alignements d’arbres de haut jet doivent être plantés au pourtour en référence à la structure paysagère traditionnelle du plateau cauchois. - De manière générale, pour les bâtiments d’exploitation agricole et les aires de stockage, des plantations arbustives ou arborées peuvent être exigées. Elles permettent de délimiter ces espaces ou de favoriser l’intégration des constructions dans l’environnement. Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées) doivent être préservés dans la mesure du possible, voire régénérés. ○ ○ ○ ○ ○ Alignements d’arbres à créer / protéger / valoriser

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N (stricte)

La zone N est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

ZONE N (Stricte)	AFFECTATION DU SOL	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Préserver la qualité paysagère et l'intérêt écologique du site</i> → <i>Créer, le cas échéant, des conditions optimales d'attractivité et d'accessibilité</i>
-----------------------------	-------------------------------	---

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Permettre une valorisation des sites naturels en espace de détente.	- Sont seuls autorisés en zone N : - les aires de sports et de loisirs et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, y compris les structures légères nécessaires à leur fonctionnement, - les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations, - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. - Dans les secteurs à risque d'affaissement probable autour des indices de cavités souterraines et dans les secteurs à risque probable d'inondation ou de ruissellement, figurés respectivement au plan de zonage, sont seuls autorisés : - les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionneemnt des services publics et des équipements collectifs et les aménagements d'espaces libres compatibles avec les types de risques affectant le secteur, - les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations.

ZONE N (Stricte)	CONDITIONS DE DESSERTE	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Améliorer la qualité de l’eau, limiter les ruissellements et l’érosion des sols</i>
-----------------------------	-----------------------------------	--

Article 4 : Desserte par les réseaux

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
• Limiter les risques et pollutions en aval du vallon d’Oudalle.	1. Alimentation en eau Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable. 2. Assainissement des eaux usées Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit intégrer un système d’assainissement non collectif en rapport avec l’aptitude des sols et conformément au schéma d’assainissement. 3. Réseaux divers Les lignes de distribution d’électricité, de gaz, d’éclairage public, de télécommunications et de fluides divers doivent être raccordées par souterrains, sauf adaptations dans le cas de lignes aériennes existantes.

ZONE N (Stricte)	TRAITEMENT DU BATI	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Permettre l'intégration paysagère des aménagements afin de préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel</i>
-----------------------------	-------------------------------	---

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Minimiser la perception d'éventuelles constructions depuis les voies publiques.	Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 m de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Préserver l'homogénéité du site.	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être étudiée en fonction de celle du bâti avoisinant, des caractéristiques du terrain en veillant à respecter la qualité paysagère du site.

ZONE N (Stricte)	ESPACES LIBRES	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Préserver la qualité paysagère et l'intérêt écologique du site</i>
-----------------------------	-----------------------	---

Article 13 : Espaces libres et plantations

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Protéger le principal massif boisé de la commune.	Les espaces boisés et alignements d'arbres classés à conserver, à protéger ou à créer, repérés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les alignements d'arbres sont à constituer sur talus. ○ ○ ○ ○ ○ Alignements d'arbres à créer / protéger / valoriser ○ ○ ○ ○ ○ ○ Espace boisé classé

CHAPITRE 11

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nm

La zone Nm couvre des secteurs situés dans des zones naturelles, disséminés sur le territoire communal et incluant des constructions sur des espaces ou terrains isolés qui ont perdu leur vocation agricole.

L'objectif est d'y interdire de nouvelles constructions à l'exclusion de la confortation de l'existant afin de limiter l'effet du mitage.

ZONE Nm	AFFECTATION DU SOL	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Préserver l’espace rural du mitage</i>
----------------	-------------------------------	---

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
• Limiter la constructibilité tout en permettant l’évolution de l’existant. • Ne pas aggraver l’exposition aux risques des activités humaines présentes.	1. Toutes les occupations ou utilisations du sol, sauf celles visées à l’article 2. 2. Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, 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. 3. Dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, alinéas 4 et 5. 4. La reconstruction d’un bâtiment détruit à la suite d’un sinistre est interdite s’il est lié à un effondrement du sol ou à une inondation.

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
• Limiter la constructibilité tout en permettant l’évolution de l’existant. • Ne pas aggraver l’exposition aux risques des activités humaines présentes.	1. Sont seuls autorisés en zone Nm : - la confortation, l’extension et le changement de destination du bâti existant, ainsi que ses annexes, - les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations, - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services pubics ou d’intérêt collectif. 2. Toute installation fixe ou construction nouvelle, habitée ou occupée par des tiers, doit respecter, par rapport aux silos identifiés au plan de zonage, une distance d’éloignement au moins égale à une fois la hauteur desdits silos et jamais inférieure à 25 m. 3. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique annexé), les constructions à usage d’habitation doivent respecter des normes d’isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe. 4. Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines et dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement, figurés respectivement au plan de zonage, seuls sont autorisés : - les travaux nécessaires à l’adaptation des constructions existantes aux normes d’hygiène ou de confort, - la mise en conformité des bâtiments agricoles et leur extension de faible importance, - les installations d’intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs et les aménagements d’espaces libres compatibles avec les types de risques affectant le secteur, - les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations. 5. Dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement figurés au plan de zonage, sont en outre autorisées, lorsque le niveau des plus hautes eaux peut être déterminé, les confortations, extensions et annexes des constructions existantes mentionnées au premier alinéa ci-dessus, à condition que le niveau fini de plancher créé à rez-de-chaussée soit supérieur à ce niveau, les sous-sols étant interdits.

ZONE Nm	CONDITIONS DE DESSERTE	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : ➔ <i>Améliorer les conditions de fonctionnement de ces secteurs</i>
----------------	-----------------------------------	---

Article 3 : Accès et voirie

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Organiser les conditions de déplacements et les accès aux parcelles en fonction d’une hiérarchisation de la voirie.	- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : notamment défense contre l’incendie, protection civile, brancardage. - Compte tenu de l’intensité du trafic sur la R.D.6015, les entrées charretières, leur positionnement et leur configuration, ainsi que leur aménagement peuvent être autorisés en tenant compte des risques que ces entrées pourraient générer sur la sécurité des usagers de la R.D.6015 et des personnes utilisant ces entrées. - Les cheminements piétonniers à créer ou à aménager doivent prendre en compte le confort et la sécurité des piétons. Une attention particulière doit être portée à leur signalisation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Rechercher les conditions optimales de complémentarité de gestion des eaux entre domaines public et privé.	1. Alimentation en eau Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable. 2. Assainissement des eaux usées Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit intégrer un système d’assainissement non collectif en rapport avec l’aptitude des sols et conformément au schéma d’assainissement. 3. Réseaux divers Les lignes de distribution d’électricité, de gaz, d’éclairage public, de télécommunications et de fluides divers doivent être raccordées par souterrains, sauf adaptations dans le cas de lignes aériennes existantes.

ZONE Nm	TRAITEMENT DU BATI	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Rechercher une cohérence minimale de traitement avec les zones déjà bâties du territoire communal</i>
----------------	-------------------------------	--

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
	Les extensions de constructions existantes doivent respecter une distance minimale de 5 m par rapport à l’alignement des voies existantes à modifier ou à créer, sauf lorsque le bâti existant est implanté à une distance moindre.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
	- Les constructions peuvent être implantées : - soit sur une ou plusieurs limites séparatives, - soit, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 1,90 m. - Des dispositions autres peuvent être autorisées pour tenir compte des volumes bâtis existants.

Article 10 : Hauteur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
	- La hauteur des constructions, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 6 m à l’égout de toiture, soit R+1+C. - La hauteur des extensions pourra être similaire à celle de la construction principale, mais ne pourra pas être supérieure. - La hauteur des constructions à vocation d’annexes est limitée à 3 m maximum à l’égout de toiture.

ZONE Nm	TRAITEMENT DU BATI (suite)	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Rechercher une cohérence minimale de traitement avec les zones déjà bâties du territoire communal</i>
----------------	---------------------------------------	--

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
	- Généralités : - L’autorisation de construire 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, 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. - Les nouveaux volumes et les extensions doivent être construits en harmonie avec le rythme et les volumes des façades et bâtiments existants, notamment au niveau des toitures (formes, pentes, matériaux, teinte) afin de conserver l’homogénéité du paysage urbain. - Les coffrets ou armoires techniques doivent être intégrés au mur de clôture ou de façade. - Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d’eau, caissons de volets roulants, climatiseurs, coffrets ou armoires techniques, boîtes aux lettres...) installés sur les façades et/ou les toitures et/ou les murs de clôtures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s’intégrer à l’environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, tels que les antennes, doivent être masqués. - A l’occasion de la réhabilitation ou du ravalement d’un bâtiment ancien, les travaux doivent être conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique, y compris de ses éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres, lucarnes, etc...). - Toitures : - Les pentes des pans principaux doivent être comprises entre 35° et 50°, sauf dans le cas de toitures type Mansard. - Les toitures terrasses et monopentes sont interdites pour les constructions principales, les annexes et les extensions. Elles pourront être autorisées en cas d’architecture contemporaine de qualité ou d’intégration harmonieuse sur la construction. - Un débord de toiture de 0,20 m est exigé sur les pans longs ainsi que sur les pignons des constructions, sauf lorsque celles-ci sont implantées en limite séparative. - Les pentes et matériaux de toiture des extensions et des annexes doivent présenter un aspect harmonieux avec les pentes et matériaux de la construction principale. - Les couvertures doivent être réalisées en ardoise ou matériaux de tonalité identique, et peuvent comprendre des surfaces vitrées. - Les toitures peuvent également être réalisées en chaume. - Les éléments techniques établis en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries...), si ils ne peuvent être dissimulés doivent être regroupés et faire l’objet d’un traitement soigné. - Façades : - La composition des façades doit respecter des séquences qui ne nuisent pas à l’organisation du bâti et à sa perception depuis l’espace public (matériaux, coloration, percements, modénature,...), - Les matériaux de façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant, - Toutes les façades de la construction, notamment latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec celle-ci, - Les façades en matériaux traditionnels et patrimoniaux tels que la brique et le silex, ne doivent pas être couvertes d’enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec le matériau patrimonial peut être admis. - Les enduits de tonalités vives et criardes sont interdits ainsi que les tons pierre claire. - Les façades sur rue peuvent également être constituées de pignons. - Les percements doivent privilégier la verticalité dans leurs proportions et mettre en valeur un ordonnancement de la façade (nombre, emplacement, rythme,... des ouvertures en façade et en toiture).

	- Des dispositions autres peuvent être autorisées en cas d’architecture contemporaine de qualité. • Clôtures : - Les clôtures doivent être traitées en continuité de traitement et en harmonie de matériaux avec les façades, les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. - Les clôtures opaques constituées d’un seul matériau sont interdites en limite du domaine public. - Sur voie, elles peuvent être constituées d’un muret dont la hauteur n’excède pas 1,20 m, surmonté ou non d’éléments à claire-voie, ou doublé d’une haie vive qui n’excèdent pas 2 m de hauteur ; des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées dans le cas de réalisation de clôtures pleines, minérales ou en bois, assurant la liaison entre deux façades. - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 m à partir du terrain le plus haut. - Les plaques de béton et matériaux pleins bruts ou à nu sont interdits, les clôtures doivent faire l’objet d’un traitement harmonieux et ne pas être constituées de matériaux bruts. - Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
--	--

ZONE Nm	ESPACES LIBRES	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Mettre en valeur le paysage rural qui encadre le bourg de Saint-Romain de Colbosc, dont les liens avec son environnement agricole doivent être affirmés</i>
----------------	-----------------------	--

Article 12 : Stationnement

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
	Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Article 13 : Espaces libres et plantations

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Se référer aux modes traditionnels d’intégration du bâti dans le paysage rural.	Les alignements d’arbres classés à conserver, à protéger ou à créer, repérés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l’Urbanisme. Les alignements d’arbres sont à constituer sur talus. ○ ○ ○ ○ ○ Alignements d’arbres à créer / protéger / valoriser

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np

La zone Np couvre des espaces naturels de la commune n'ayant plus vocation agricole et qui structurent le paysage. Partiellement bâtis et clairement délimités, ils présentent des capacités d'accueil limitées sans impact sur la qualité des sites.

L'objectif est d'y permettre l'accueil modéré de constructions susceptibles de valoriser ces espaces.

ZONE Np	AFFECTATION DU SOL	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Favoriser le maintien et la valorisation d’espaces naturels de qualité et structurants dans le paysage, à partir d’une reconquête sous forme de transformation d’usage</i>
----------------	-------------------------------	---

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Admettre des opérations qualifiant le bâti préexistant en s’inspirant des principes d’organisation des cours masures ou du bâti traditionnel en milieu rural. - Limiter l’exposition aux risques d’activités humaines	- Toutes les occupations ou utilisations du sol, sauf celles visées à l’article 2. - Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, alinéa 3, 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. - Dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement figurés au plan de zonage, les constructions ou installations de quelque nature qu’elles soient sont interdites, sauf celles visées à l’article 2, alinéas 3 et 4. - La reconstruction d’un bâtiment détruit à la suite d’un sinistre est interdite s’il est lié à un effondrement du sol ou à une inondation.

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Admettre des opérations qualifiant le bâti préexistant en s’inspirant des principes d’organisation des cours masures ou du bâti traditionnel en milieu rural. - Limiter l’exposition aux risques d’activités humaines.	- Sont seuls autorisés en zone Np : - les habitations individuelles, - les établissements artisanaux, commerciaux et de services compatibles avec l’habitat et ne nécessitant pas de besoins de dépôt, d’entreposage ou de stockage, sous réserve que le projet d’opération permette d’apprécier son insertion dans l’environnement, son impact visuel, ainsi que le traitement des accès et des abords, et privilégie le réinvestissement des bâtiments existants. - les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations, - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif. - Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique annexé), les constructions à usage d’habitation doivent respecter des normes d’isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe. - Dans les secteurs à risque d’affaissement probable autour des indices de cavités souterraines et dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement, figurés respectivement au plan de zonage, sont seuls autorisés : - les travaux nécessaires à l’adaptation des constructions existantes aux normes d’hygiène ou de confort, - la mise en conformité des bâtiments agricoles et leur extension de faible importance, - les installations d’intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs et les aménagements d’espaces libres compatibles avec les types de risques affectant le secteur, - les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les indondations. - Dans les secteurs à risque probable d’inondation ou de ruissellement figurés au plan de zonage, sont en outre autorisées, lorsque le niveau des plus hautes eaux peut être déterminé, les constructions nouvelles mentionnées au premier alinéa ci-dessus, et à condition que le niveau fini de plancher à rez-de-chaussée soit supérieur à ce niveau, les sous-sols étant interdits.

ZONE Np	CONDITIONS DE DESSERTE	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : ➔ <i>Améliorer les conditions de fonctionnement de ces secteurs</i>
----------------	-----------------------------------	---

Article 3 : Accès et voirie

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Tirer parti de l’organisation préexistante.	- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : notamment défense contre l’incendie, protection civile, brancardage. - Compte tenu de l’intensité du trafic sur la R.D.6015, les entrées charretières, leur positionnement et leur configuration, ainsi que leur aménagement peuvent être autorisés en tenant compte des risques que ces entrées pourraient générer sur la sécurité des usagers de la R.D.6015 et des personnes utilisant ces entrées. - L’aménagement d’ensemble du secteur doit s’effectuer en évitant de multiplier le nombre des accès. - Les cheminements piétonniers à créer ou à aménager doivent prendre en compte le confort et la sécurité des piétons. Une attention particulière doit être portée à leur signalisation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Rechercher les conditions optimales de complémentarité de gestion des eaux entre domaines public et privé.	1. Alimentation en eau Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable. 2. Assainissement des eaux usées Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit intégrer un système d’assainissement non collectif en rapport avec l’aptitude des sols et conformément au schéma d’assainissement. 3. Assainissement des eaux pluviales Les aménagements doivent intégrer la réalisation, à la charge du constructeur, des dispositifs appropriés permettant de réguler et de limiter les débits et l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement avant l’évacuation par un exutoire désigné par la commune vers le milieu récepteur. Leur dimensionnement doit tenir compte d’une caractéristique de pluie adaptée à la vulnérabilité de la zone aval sur l’ensemble du sous bassin versant. 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, sauf adaptations dans le cas de lignes aériennes existantes.

ZONE Np	TRAITEMENT DU BATI	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Favoriser une occupation du sol limitée et de faible densité qui valorise les caractéristiques paysagères du site support</i>
----------------	-------------------------------	--

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Rechercher une cohérence des implantations de constructions avec les zones déjà bâties du territoire communal en s’inspirant des logiques traditionnelles d’occupation du sol.	Toute construction doit respecter une distance minimale de 5 m par rapport à l’alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, sauf lorsque le bâti existant est implanté à une distance moindre.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Rechercher une cohérence des implantations de constructions avec les zones déjà bâties du territoire communal en s’inspirant des logiques traditionnelles d’occupation du sol.	- Les constructions peuvent être implantées : - soit sur une ou plusieurs limites séparatives, - soit, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 1,90 m. - Des dispositions autres peuvent être autorisées pour tenir compte des volumes bâtis existants.

Article 9 : Emprise au sol

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Valoriser la dominante végétale du site.	L’enveloppe des projections au sol des différents niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 15 % de la superficie du terrain.

Article 10 : Hauteur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Se référer aux caractéristiques traditionnelles du bâti rural.	- La hauteur des constructions à vocation d’habitation, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 6 m à l’égout de toiture, soit R+1+C. - La hauteur des extensions pourra être similaire à celle de la construction principale, mais ne pourra pas être supérieure. - La hauteur des constructions à vocation d’annexes est limitée à 3 m maximum à l’égout de toiture. - Des dispositions autres peuvent être autorisées pour la réalisation des constructions à vocation d’équipement publics ou d’intérêt collectif.

ZONE Np	TRAITEMENT DU BATI (suite)	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : ➔ <i>Favoriser une occupation du sol limitée et de faible densité qui valorise les caractéristiques paysagères du site support</i>
----------------	---------------------------------------	--

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Minimiser l’impact des constructions dans le paysage rural et rechercher l’homogénéité avec l’existant.	- Généralités : - L’autorisation de construire 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, 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. - Les nouveaux volumes et les extensions doivent être construits à l’alignement et en harmonie avec le rythme et les volumes des façades et bâtiments existants, notamment au niveau des toitures (formes, pentes, matériaux, teinte) afin de conserver l’homogénéité du paysage urbain. - Les coffrets ou armoires techniques doivent être intégrés au mur de clôture ou de façade. - Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d’eau, caissons de volets roulants, climatiseurs, coffrets ou armoires techniques, boîtes aux lettres...) installés sur les façades et/ou les toitures et/ou les murs de clôtures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s’intégrer à l’environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, tels que les antennes, doivent être masqués. - A l’occasion de la réhabilitation ou du ravalement d’un bâtiment ancien, les travaux doivent être conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique, y compris de ses éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres, lucarnes, etc...). - Toitures : - Les pentes des pans principaux de toitures doivent être comprises entre 35° et 50°, sauf dans le cas de toiture de type Mansard. - Les toitures terrasses et monopentes sont interdites pour les constructions principales, les annexes et les extensions. Elles pourront être autorisées en cas d’architecture contemporaine de qualité ou d’intégration harmonieuse sur la construction. - Un débord de toiture de 0,20 m est exigé sur les pans longs ainsi que sur les pignons des constructions, sauf lorsque celles-ci sont implantées en limite séparative. - Les pentes et matériaux de toiture des extensions et des annexes doivent présenter un aspect harmonieux avec les pentes et matériaux de la construction principale. - Les couvertures doivent être réalisées en ardoise ou matériaux de tonalité identique et peuvent comprendre des surfaces vitrées, - Les toitures peuvent également être réalisées en chaume. - Les éléments techniques établis en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries...), si ils ne peuvent être dissimulés doivent être regroupés et faire l’objet d’un traitement soigné. - Afin de respecter l’esprit des cours-masures, la réalisation de clôtures en leur sein n’est pas souhaitable ; le cas échéant, leurs modalités d’intégration devront être étudiées dans le cadre de l’aménagement d’ensemble du secteur.

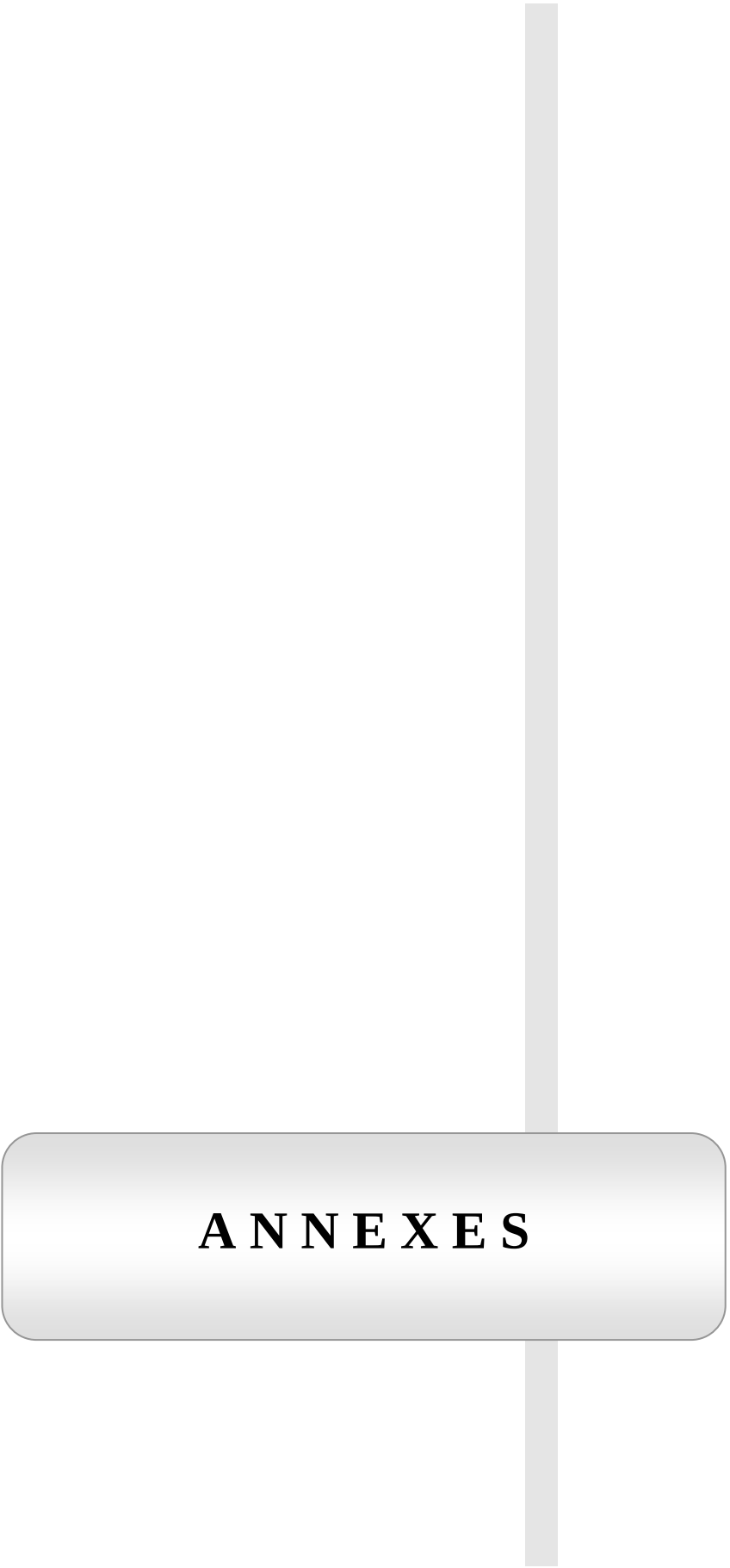
ZONE Np	ESPACES LIBRES	OBJECTIFS GENERAUX RECHERCHÉS : → <i>Favoriser un traitement global des espaces extérieurs et des abords des constructions</i>
----------------	-----------------------	--

Article 12 : Stationnement

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
Tirer parti de l’organisation préexistante.	Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques et faire l’objet d’une étude particulière d’intégration sur l’ensemble du secteur.

Article 13 : Espaces libres et plantations

PRECISIONS DES OBJECTIFS RECHERCHÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTES
- Promouvoir un aménagement respectueux de la trame végétale préexistante. - Se référer aux modes traditionnels d’intégration du bâti dans le paysage rural.	- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent faire l’objet d’un aménagement paysager de qualité étudié sur l’ensemble du secteur. - Les plantations d’alignement et les haies végétales doivent être constituées d’arbres ou d’arbustes d’essences locales (voir en annexe page 101). - Les alignements d’arbres classés à conserver, à protéger ou à créer, repérés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l’Urbanisme. Les alignements d’arbres sont à constituer sur talus. ○○○○○ Alignements d’arbres à créer / protéger / valoriser



A N N E X E S

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

C01	ACACIA	A07	HETRE	} En mélange avec d'autres essences
A20	ALISIER	A08	HETRE POURPRE	
B01	AMELANCHIER	B11	HOUX	
		B26	IF	
C03	AULNE A FEUILLES EN COEUR	A16	MARRONNIER	
C15	AULNE BLANC	A09	MERISIER	
C04	AULNE GLUTINEUX	B24	NERPRUN PURGATIF	
		C19	NOISETIER A FRUITS	
C05	BOULEAU	C11	NOISETIER POURPRE	
B04	BOURDAINE	A10	NOYER ROYAL	
B05	CERISIER A GRAPPES	C16	ORME SAPPORA GOLD	
B25	CERISIER DE SAINTE-LUCIE	C17	OSTRYA	
C06	CHARME	C12	PEUPLIER BLANC	
C07	CHATAIGNIER	A11	PEUPLIER TREMBLE	
A03	CHENE PEDONCULE	B12	PRUNELLIER	
A02	CHENE ROUVRE	C18	PRUNIER MYROBOLAN	
A15	CORMIER	C14	SAULE BLANC	
B06	CORNOUILLER MALE	C13	SAULE MARSAULT	
B07	CORNOUILLER SANGUIN	A12	SORBIER DES OISELEURS	
C08	COUDRIER	B27	SUREAU NOIR	
C09	CYTISE			
C10	ERABLE CHAMPETRE	A14	TILLEUL	
		B15	TROENE	
		B18	TROENE DE CHINE	
A18	ERABLE PLANE	A17	TULIPIER DE VIRGINIE	
A04	ERABLE POURPRE	B16	VIORNE LANTANE	
A05	ERABLE SYCOMORE	B17	VIORNE OBIER	
A06	FRENE			
B09	FUSAIN D'EUROPE			

