

# Plan Local d'Urbanisme

Règlement  
Règlement  
Règlement  
Règlement



# Sommaire

Titre 1 - Dispositions générales 1

Titre 2 - Zones urbaines

UA	12
UB	32
UC	45
UD	61
UE	76
UF	89
UG	110
UH	126
UY	138
UZ	154

Titre 3 - Zones à urbaniser

IAU	167
-----	-----

Titre 4 - Zones naturelles

N	184
---	-----

Titre 5 - Zones agricole

A	202
---	-----

## TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

# Article 1

### Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Barentin.

## II Article 2

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

### **2.1. Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

La réglementation nationale d'urbanisme découlant des **articles R.111-2** (constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique), **R.111-4** (conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques), **R.111-15** (respect des préoccupations environnementales), **R.111-21** (aspect extérieur des constructions) du code de l'urbanisme, demeure applicable. Ces dispositions pourront être opposées à la délivrance d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

Les dispositions des autres articles de la section 1 intitulée « Règlement national d'urbanisme » du chapitre 1<sup>er</sup>, du titre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme sont écartées par l'application du présent PLU

### **2.2. Code de la Construction et de l'Habitation, Code Civil, Code Forestier**

Les dispositions du présent PLU s'appliquent sans préjudice des prescriptions découlant de l'application des législations spécifiques concernant notamment :

- . les droits des tiers,
- . les règles générales de construction, notamment celles relatives à l'hygiène et la sécurité,
- . la protection des zones boisées en application du Code forestier.

### 2.3. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste figure en annexe du présent PLU doivent être respectées.

### 2.4. Les règles d'urbanisme contenues dans les règlements des lotissements

Les lotissements comprennent parmi leurs documents spécifiques un règlement fixant les règles d'urbanisme qui s'appliquent en plus du Plan Local d'Urbanisme et que les co-lotis acceptent.

Les règlements de lotissement doivent respecter les règles générales d'urbanisme applicables au moment de la délivrance de l'autorisation de lotir, dont le PLU.

Lorsque de nouvelles règles d'urbanisme sont édictées, une différence ou une contrariété peut apparaître entre les règles du lotissement et celles du PLU.

Afin d'apporter une certaine stabilité juridique aux colôtis, le Code de l'urbanisme prévoit des principes qui permettent de faire prévaloir tantôt la règle du lotissement, tantôt celle du PLU.

Dans les 5<sup>èmes</sup> années suivant l'autorisation de lotir, seul le règlement du lotissement est opposable aux permis de construire (Code de l'urbanisme).

Entre 5 et 10 ans, le règlement du lotissement reste applicable malgré la révision du PLU. Les deux règles s'appliquent cumulativement :

- en cas de différence ou contrariété simple, c'est la règle la plus sévère qui s'applique lors de la délivrance des autorisations de construire;
- en cas d'incompatibilité irréductible, le conseil d'Etat considère que cela peut aboutir à rendre le terrain inconstructible (**C.E. 5 décembre 1995 Ministre de l'Équipement c/ Socoprism** : il s'agissait d'un terrain situé dans une zone que le PLU réservait exclusivement à l'implantation d'entreprises artisanales et commerciales alors que le règlement du lotissement n'autorisait que les constructions à usage d'habitation).

Afin d'éviter cette solution radicale, il appartient au maire de **mettre en concordance** avec le PLU les règles du lotissement après enquête publique, dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme.

Il s'agit d'une procédure spécifique, applicable à tous les lotissements postérieurs à la loi du 30.12.1967 et qui peut concerner l'arrêté de lotir, le cahier des charges, le règlement ou le plan parcellaire.

Les modifications peuvent avoir des objets divers : changement d'affectation, modification des superficies et des limites parcellaires, réduction du périmètre du lotissement, constructibilité, servitudes à respecter...

Il s'agit d'une procédure facultative mais dont l'intérêt pour l'information des acquéreurs des lots sur les règles d'urbanisme qui leur sont opposables est évident.

Au terme des 10 ans, le lotissement est soumis intégralement aux règles du PLU, à moins que les colôtis décident de reconduire le règlement du lotissement et que le maire l'accepte (Code de l'urbanisme). Dans ce cas, on reste dans la situation de cumul des dispositions.

## 2.5. Préservation du patrimoine archéologique

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate *au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie*, en application des lois du 27 septembre 1941, du 17 janvier 2001 et du 1<sup>er</sup> août 2003.

En outre, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie (décret du 5 février 1986).

Il est rappelé que quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 du code Pénal.

Une carte localisant, à titre indicatif, le patrimoine archéologique connu du territoire communal est consultable à l'EIE du présent PLU. Cet inventaire établi par le Service Régional de l'Archéologie de Haute-Normandie n'est pas exhaustif, des découvertes fortuites étant toujours possibles.

# III Article 3

## Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en 10 zones urbaines, 1 zone à urbaniser, 1 zone naturelle et 1 zone agricole délimitées au document graphique. Ces zones sont elles-mêmes divisés en un ou plusieurs secteurs :

Les zones urbaines, sont :

- la zone **UA** divisée en 4 secteurs **UAa, UAb, UAc et UAd**,
- la zone **UB**,
- la zone **UC** divisée en 2 secteurs **UCa et UCb**,
- la zone **UD**,
- la zone **UE**,
- la zone **UF** divisée en 3 secteurs **UFa, UFb et UFc**,
- la zone **UG** divisée en 2 secteurs **UGa et UGb**,
- la zone **UH**,
- la zone **UY** divisée en 2 secteurs **UYa, UYb**,
- la zone **UZ**.

La zone à urbaniser, est :

- la zone **IAU**,

La zone naturelle, est :

- la zone **N** divisée en 3 secteurs **Na, Nb et Nc**,

La zone agricole, est:

- la zone **A**, comportant un secteur **Ax**

A l'intérieur des zones sont indiqués :

- Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.
- L'identification et la localisation des éléments de paysage et la délimitation des secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme.
- En application de l'article R.123-1-b du Code de l'urbanisme, les espaces soumis à des risques naturels, technologiques ou de pollution, avérés ou potentiels, justifiant que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
- Des règles graphiques d'implantation.
- L'emprise du fuseau relatif au projet autoroutier de l'A150 faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

## IV Article 4

### Adaptations des règles et servitudes prévues par le présent règlement

**4.1** Des **adaptations mineures** pourront être accordées pour ce qui concerne les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de zone, si elles sont rendues nécessaires et sont justifiées par l'un des motifs prévus au Code de l'urbanisme, à savoir :

- *la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),*
- *la configuration des terrains (terrains compris entre plusieurs voies et / ou emprises publiques, topographie, forme...),*
- *le caractère des constructions avoisinantes (implantation, hauteur, aspect...).*

**4.2** Lorsqu'un **bâtiment existant** n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet de rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou bien sont étrangers à ces dispositions.

# v Article 5

## Reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre

En application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée ainsi que la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve du respect :

- des articles 4 des zones relatifs à la desserte par les réseaux,
- des dispositions particulières prévues au présent règlement pour les espaces soumis à des risques naturels, technologiques ou de pollution, avérés ou potentiels, identifiés au document graphique du présent Plan local d'Urbanisme,
- de la distance de recul des constructions par rapport aux berges de l'Austreberthe définie au présent règlement.

## VI Article 6

### Règles relatives aux ouvrages, construction et installations particuliers

Le respect des règles d'implantation, de dimensions et d'aspect extérieur décrites pour chaque zone aux articles 6, 7, 8, 9, 10, et 11 du présent règlement n'est pas imposé :

- aux infrastructures et ouvrages techniques d'intérêt public ;
- aux constructions, ouvrages et installations liés ou nécessaires à la lutte contre les risques ou au fonctionnement des réseaux et des services publics tels que notamment les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais et boîtiers de raccordement.

## vii Article 7

### Rappel des mesures d'isolation acoustique des constructions

En application de la loi bruit du 31 décembre 1992, les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement ou relatifs à la santé et à l'action sociale doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique adaptées :

- Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la l'A150,
- Dans une bande de 300m de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée recevant la ligne Paris-Le Havre,
- Dans une bande de 250m de part et d'autre de l'axe de la D6015 dans sa section Nord jusqu'à sa connexion avec l'A150,
- Dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des départementales D143A et D143B ainsi que de la D143 dans sa section comprise entre la limite d'urbanisation de Barentin et le PR1+305,
- Dans une bande de 30m de part et d'autre de l'axe des départementales D67 et D104 ainsi que de l'axe de la D143 dans ses sections comprises entre la D104 et la D143B, entre le PR1+305 et la D104 et entre la limite de l'urbanisation de Villers et la limite d'urbanisation de Barentin.

## VIII Article 8

### Rappel de l'application du principe de réciprocité

En application de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime le principe de réciprocité s'impose tant aux constructions à usage agricole qu'aux constructions ayant un autre usage. Cet article dispose que :

*« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.*

*Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »*

## *TITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES*

# ZONE UA

Espaces urbains du centre-ville de Barentin et des quartiers voisins situés dans la moitié Sud de la vallée de l'Austreberthe.



La zone UA regroupe le centre-ville de Barentin ainsi que le quartier Normandie situé sur le versant Ouest de la vallée. Elle est composée d'espaces urbains de densité hétérogène et répartis entre le fond de vallée comportant une urbanisation dense et le quartier Normandie où dominent des immeubles de logements collectifs de grande taille entourés de vastes espaces verts. Le centre-ville du territoire est marqué par une relative régularité générale des hauteurs de bâtis et des modes d'implantation sous forme d'îlots ainsi qu'une diversité élevée des fonctions urbaines. Le quartier Normandie, à dominante résidentielle, est quant à lui un secteur dont la composition urbaine se renouvelle progressivement au profit de constructions moins massives et moins hautes. Le présent règlement entend :

- favoriser une évolution du paysage urbain en faveur d'une plus grande unité, notamment avec le quartier Normandie,
- renforcer la valorisation de la présence de l'Austreberthe,
- confirmer la plurifonctionnalité de cette partie du territoire où l'habitation, le commerce de proximité, les services et les équipements publics sont les occupations les plus représentatives.

Enfin, la zone est concernée par le passage d'une canalisation de gaz exploitée appelant des mesures de prévention des risques à observer dans le cadre des projets. Les servitudes et l'EIE du présent PLU informent de la localisation de la canalisation ainsi que des mesures de prévention applicables ; ces mesures étant susceptibles d'être modifiées en fonction des études de sécurités mises en œuvre. En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

## Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

### Article UA1

---

#### *Occupations et utilisations du sol interdites*

#### **1. Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdits :**

- 1.1 Les constructions, installations et ouvrages relevant d'activités dont le fonctionnement ou l'importance est susceptible de générer :
  - des nuisances matérielles directes, au regard notamment des ambiances sonores, ou des dangers pour les personnes et les biens, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, de bureaux et d'établissements recevant du public,
  - des risques de pollutions graves pour l'environnement,
  - une atteinte à la salubrité et à la sécurité,
  - une gêne excessive notamment par l'aspect dévalorisant des abords et l'augmentation de la circulation automobile et des stationnements incompatibles avec le fonctionnement de la zone.
- 1.2 Le stationnement des caravanes, le camping et l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.3 Les groupes de garages dont l'accès se fait directement depuis la voie, sauf s'ils sont intégrés dans la construction principale du terrain de l'opération,
- 1.4 Les dépôts de toute nature en dehors de bâtiments clos prévus à cet effet,
- 1.5 La démolition des éléments du patrimoine bâti compris dans les périmètres définis au document graphique du présent PLU en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, dès lors que cette destruction totale ou partielle ainsi que la modification de l'aspect extérieur des constructions ne relèvent pas d'un motif de salubrité ou de sécurité publique, ni de travaux inscrits dans un objectif de lutte contre l'habitat dégradé et/ou la précarité énergétique.

En outre, en secteur UAc, est interdite toute construction s'implantant à l'intérieur des périmètres définis au document graphique du présent PLU en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, dès lors que cette construction peut porter une atteinte notable et dévalorisante à la vue sur les éléments du patrimoine bâti compris dans ces périmètres.

**2. En outre, dans les périmètres PRI identifiés au document graphique du présent PLU, il sera appliqué les prescriptions suivantes :**

2.1 En PRI2 sont interdits :

- la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit consécutivement à un sinistre lié à une inondation,
- la création et l'extension de sous-sols.
- la création ou la reconstruction de clôtures pleines.

2.2 En PRI3, sont interdits :

- les constructions, installations et ouvrages relevant des nomenclatures relatives aux Installations Classées Pour l'Environnement ainsi que l'extension de ceux existants à la date d'approbation du présent PLU,
- la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit consécutivement à un sinistre lié à une inondation,
- la création et l'extension de sous-sols,
- la création de nouveaux équipements publics ou d'établissements d'intérêt collectif de superstructure dont le fonctionnement entraîne un usage ou une fréquentation des constructions par une population pour laquelle la sécurité ne peut être garantie au regard des risques d'inondation et des conditions de secours (établissements vulnérables tels que crèches, maisons de retraites, écoles).
- la création ou la reconstruction de clôtures pleines.

2.3 Les règles particulières aux périmètres PRI 2 et PRI 3 définies dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux infrastructures, aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

2.4 En PRI5, sont interdites :

- la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit consécutivement à un sinistre lié à une inondation,
- la création et l'extension de sous-sols,
- l'implantation et l'extension de constructions, à l'exception des installations et ouvrages liés à la lutte contre les risques,

- les nouvelles voies ayant pour effet :
  - de faire obstacle aux écoulements,  
et/ou
  - de rediriger les écoulements en les accélérant vers un point bas,  
et/ou
  - de rediriger de façon non maîtrisée les écoulements vers une autre direction que l'axe de ruissellement initial.

En outre, les clôtures pleines seront évitées dans ces périmètres afin de limiter les perturbations sur les écoulements, sauf si ces clôtures sont établies dans un cadre préventif ou de protection contre les risques.

Les règles particulières au périmètre PRI 5 définies dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Article UA2

---

### *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

**1. Sous réserve des interdictions et conditions définies à l'article UA1 du présent règlement, les occupations et les utilisations du sol seront permises à condition que les prescriptions suivantes soient respectées :**

- Toute construction observera un recul d'au moins 12m, comptés horizontalement, par rapport aux berges de l'Austreberthe. Toutefois, ce recul :
  - pourra être réduit à 6m, comptés horizontalement, dans les espaces situés en dehors des périmètres PRI2, PRI3 et PRI5 identifiés au document graphique du présent PLU.
  - pourra ne pas être imposé aux infrastructures ainsi qu'aux constructions, ouvrages et installations liés à la lutte contre les risques, à l'assainissement, ou au fonctionnement des réseaux et services publics sous réserve de ne pas aggraver les risques.
- Dès lors qu'elle ne tend pas à en aggraver le caractère dérogatoire, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies aux articles UA6, UA7 ou UA10 du présent règlement est possible. Toutefois, cette extension s'effectuera dans la limite fixée à l'article UA9 du présent PLU.
- En secteur UAd, les nouvelles constructions à usage d'habitation auront leurs côtés les plus longs d'une longueur inférieure ou égale à 14m. Toutefois, les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne satisfont pas à cette disposition pourront s'étendre à condition que leur extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol qu'elles avaient à la date d'approbation du présent PLU.
- Uniquement en secteur UAc, les éléments du patrimoine bâti compris dans les périmètres définis au document graphique du présent PLU en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, ne pourront faire l'objet que d'une restauration, d'une confortation ou d'aménagements effectués dans le respect de leurs caractéristiques d'origine.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations, travaux et aménagements permis par le règlement de la présente zone sont autorisés, sous réserve que leur mise en œuvre ne tende pas à augmenter les risques et qu'elle s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver ou de maîtriser l'écoulement des eaux de surface et souterraines.

**2. En outre, dans les périmètres PRI identifiés au document graphique du présent PLU, il sera appliqué les prescriptions suivantes :**

- Dans les périmètres PRI3 identifiés au document graphique du présent PLU, le plancher le plus bas des nouvelles constructions doit être situé:
  - à au moins 0,3m, mesuré verticalement, au-dessus de la cote des plus hautes eaux, dans les secteurs du viaduc et des « usines Badin ». Ces 2 secteurs et les côtes des plus hautes eaux correspondantes sont précisés ci-après.

Dans les périmètres PRI3 identifiés au document graphique du présent PLU, les 2 secteurs.

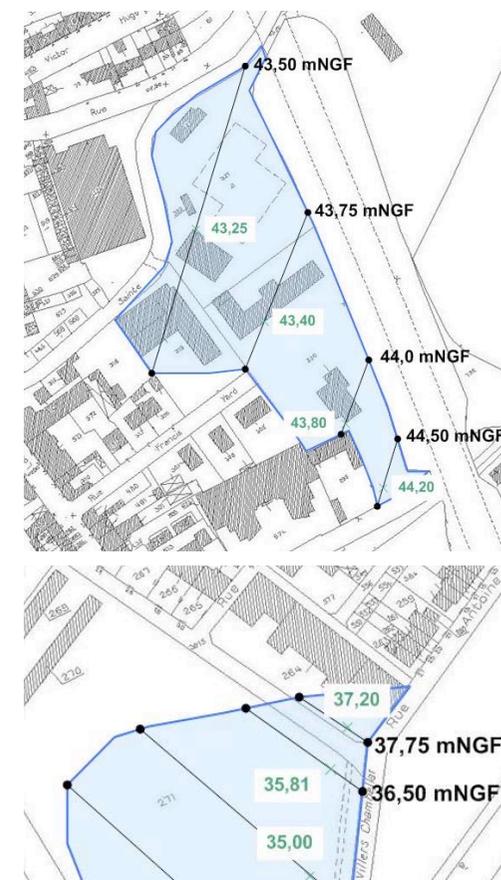
Légende :

● — ●  
37,75mNGF

49,50

Profil : Ligne identifiant la cote des plus hautes eaux mesurées par rapport au niveau NGF.

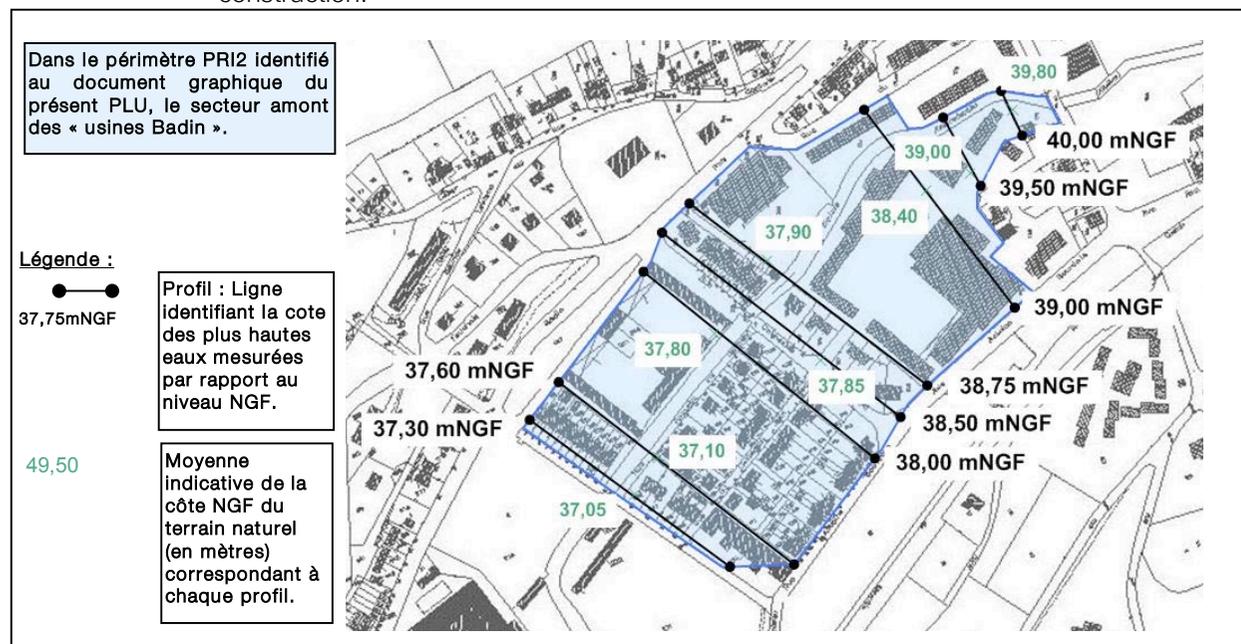
Moyenne indicative de la côte NGF du terrain naturel (en mètres) correspondant à chaque profil



Toutefois, ces prescriptions pourront ne pas être appliquées à l'extension des constructions existantes à condition que cette extension :

- n'excède pas 20% de l'emprise au sol que la construction à étendre avait à la date d'approbation du présent PLU,
- n'entraîne pas une aggravation des risques sur les terrains avoisinants et/ou une augmentation des dangers pour les personnes qui utilisent ou fréquentent ces constructions.

- Dans le périmètre PRI2 identifié au document graphique du présent PLU, le plancher le plus bas des nouvelles constructions doit être situé:
  - à au moins 0,3m, mesuré verticalement, au-dessus de la côte des plus hautes eaux, dans le secteur amont des « usines Badin ». Ce secteur et les côtes de plus hautes eaux correspondantes sont précisés ci-après.
  - à au moins 0,3m, mesuré verticalement, au-dessus du terrain naturel, dans les autres secteurs compris dans le périmètre PRI2. Le niveau du terrain naturel s'entend comme le niveau du sol tel qu'il est avant les travaux projetés dans l'emprise qui recevra la construction.



Toutefois, ces prescriptions pourront ne pas être appliquées à l'extension des constructions existantes à condition que cette extension :

- n'excède pas 20% de l'emprise au sol que la construction à étendre avait à la date d'approbation du présent PLU,
- n'entraîne pas une aggravation des risques sur les terrains avoisinants et/ou une augmentation des dangers pour les personnes qui utilisent ou fréquentent ces constructions.

- Les règles particulières aux périmètres PRI 2 et PRI 3 ne s'appliquent pas aux infrastructures, aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du Sol

### Article UA3

---

#### *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

##### 1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La création d'un accès peut être refusée :
  - lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation,
  - lorsqu'il est possible de regrouper plusieurs accès.
- Les voies d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie publique principale par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5 %, de façon à adoucir la jonction entre la voie publique et l'accès privé.

##### 2. Voirie

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et permettent un ramassage aisé des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment utilisés par les services de lutte contre les incendies, de faire aisément demi-tour.

## Article UA4

---

### *Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics*

#### 1. Eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute mise en œuvre d'appareils de lutte contre l'incendie sera établie en accord avec les services compétents et conformément aux normes en vigueur.

#### 2. Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectif.
- Les eaux usées industrielles doivent, préalablement à leur évacuation dans le réseau public, bénéficier d'un traitement particulier assurant une qualité de rejet compatible avec celle que peut recevoir le réseau public.
- Il est interdit d'évacuer les eaux usées dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales.

#### 3. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau communal des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et nationales.
- Le projet devra être conforme aux modalités prévues au Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU, relatives au raccordement au réseau public d'eaux pluviales ainsi qu'à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.
- Lorsque le réseau est séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'évacuation des eaux usées.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public :
  - sous réserve d'être compatible avec la capacité du réseau public,
  - et
  - après qu'aient été mises en œuvre, sur le terrain de l'opération, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux ;
  - et

- à condition de respecter les dispositions prévues au Schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU.

#### 4. Réseaux secs

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leurs branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

#### Article UA5

---

##### *Superficie minimale des terrains*

Cet article n'est pas réglementé.

#### Article UA6

---

##### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions observeront une implantation par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques dont les caractéristiques varient en fonction de la désignation des voies et emprises établie ci-après.

##### *Implantation par rapport à la voie ferrée Paris-Le Havre et à l'A150*

- Les constructions à usage d'habitation doivent observer :
  - un retrait d'au moins 30m, comptés horizontalement, par rapport à l'axe de la voie ferrée Paris-Le Havre.
  - un retrait d'au moins 50m, comptés horizontalement, par rapport à l'axe de l'A150.

##### *Implantation par rapport aux autres voies*

- Toute construction aura son côté le plus proche de la voie qui dessert le terrain de l'opération implanté soit en limite de cette voie soit en retrait d'au moins 3m par rapport à celle-ci. Toutefois, ce retrait pourra être différent à savoir :

- Si la construction a au moins un de ses côtés implanté en limite séparative, le retrait pourra être réduit à 1m, mesuré horizontalement,
- Si l'implantation de la construction vise à prolonger un front bâti, le retrait sera identique à celui des constructions implantées sur fonds voisins ; une tolérance de plus ou moins 1,5m étant acceptée.

Dans le cas où le terrain de l'opération est bordé et desservi par plusieurs voies, il sera admis que l'implantation de la construction puisse s'effectuer par rapport à une seule de ces voies.

- En outre, dans le secteur UAd, l'orientation de chaque construction, définie par la direction de ses côtés les plus longs, tendra à être parallèle ou perpendiculaire à la voie qui reçoit l'accès du terrain sur lequel la construction est implantée. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsque ce terrain ne fait pas face à une section de voie droite ni lorsqu'il est bordé par plusieurs voies.

## Article UA7

---

### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Sauf si la construction est implantée sur la limite séparative, la construction observera un retrait par rapport à cette limite en respectant les dispositions suivantes :

- Lorsque la construction ne possède aucun côté implanté en limite de voie, la distance horizontale de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3m comptés horizontalement.
- lorsque la construction possède au moins un de ses côtés implanté en limite de voie, ce retrait sera au moins égal à 3m, mesurés horizontalement.
- Lorsque la construction est implantée sur un terrain bordé par plusieurs voies publiques, ce retrait sera d'au moins 1m, mesuré horizontalement. Toutefois, ce retrait pourra être inférieur pour des raisons d'harmonie, notamment avec l'implantation des constructions existantes sur les terrains avoisinants.

## Article UA8

---

### *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

1. Lorsque 2 constructions ne sont pas accolées, les côtés de ces constructions qui se font face doivent être séparés d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur la plus élevée de ces 2 constructions sans être inférieure à 4 mètres mesurés horizontalement.
2. Toutefois, ce recul pourra être réduit jusqu'à 1 m :
  - lorsque les côtés des constructions visés au 1. du présent article ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales (pièces destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue),
  - lorsqu'au moins une des deux constructions est une annexe de faible importance ou un équipement public,
  - lors de l'adaptation, la réfection, la restauration ou de l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

## Article UA9

---

### *Emprise au sol*

1. Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.
2. En secteurs UAa et UAc, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
3. En secteur UAb, l'emprise au sol des constructions autres que celles visées au 1. du présent article n'excèdera pas 45% de la superficie de l'unité foncière.
4. En secteur UAd, l'emprise au sol des constructions autres que celles visées au 1. du présent article n'excèdera pas 80% de la superficie de l'unité foncière.
5. L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies aux articles UA6, UA7 ou UA10 du présent règlement n'excèdera pas 25% de l'emprise au sol que le bâtiment à étendre avait à la date d'approbation du présent PLU.

## Article UA10

---

### *Hauteur maximale des constructions*

1. Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.
2. En secteurs UAa et UAc, les constructions autres que celles visées au 1. du présent article n'excéderont pas 5 étages droits sur rez-de-chaussée surélevé et leur hauteur mesurée entre le point le plus haut de la construction et sa projection verticale au niveau du terrain d'assiette sera inférieure ou égale à 18m.
3. En secteur UAb, les constructions autres que celles visées au 1. du présent article n'excéderont pas 1 étage droit sur rez-de-chaussée surélevé avec combles aménageables et leur hauteur mesurée verticalement de l'égout du toit au niveau du terrain d'assiette sera inférieure ou égale à 7,5m.
4. En secteur UAd, les constructions autres que celles visées au 1. du présent article n'excéderont pas 2 étages droits sur rez-de-chaussée surélevé et leur hauteur mesurée verticalement de l'égout du toit au niveau du terrain d'assiette sera inférieure ou égale à 9m.

## Article UA11

---

### *Aspect extérieur des constructions*

#### **1. Aspect général des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer au site en présentant une architecture de qualité ainsi qu'une unité dans le choix des matériaux et l'aspect du traitement de leurs abords immédiats.
- Le traitement de l'aspect extérieur des extensions des constructions, verticales ou horizontales, tendra à être identique à celui utilisé pour le bâtiment à étendre, notamment en ce qui concerne la finition des murs et la couverture des toits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

## 2. La finition des murs des bâtiments

La finition des murs pourra avoir recours à la brique, au verre, au bardage métallique, aux couverts végétalisés, à la pierre, au moellon, au bois ou à un enduit à pierre vue ou lissé, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- Les enduits uniformes et blancs recouvrant la totalité du bâtiment sont proscrits.
- la couleur des enduits s'étendra dans les tonalités des beiges, de sable clair ,d'ocre brun clair ou dans la gamme des teintes des briques locales.
- la couleur des murs en bois ne devra pas être vive.
- les murs végétalisés seront possibles à condition qu'ils fassent l'objet d'une mise en oeuvre de qualité garantissant leur durabilité et ne présentent pas un aspect dévalorisant de la construction perçue depuis l'espace public.
- Pour les équipements publics et les constructions destinées aux activités commerciales, de services, artisanales et de bureaux :
  - l'usage de bardages métalliques est autorisé, sous réserve que leur côté extérieur :
    - ne soit pas de couleur vive, le blanc étant proscrit excepté lorsqu'il est utilisé pour des éléments de modénature,
    - ne soit pas réfléchissant, ni recouvert de motifs,
    - présente une finition soignée neutralisant notamment la perception des joints et raccords éventuels.
  - Le recours au verre non réfléchissant, au bois, à la végétalisation des murs, est autorisé en particulier:
    - dans le cadre de constructions favorisant des modes de constructifs écologiques ou recherchant une composition de façade contemporaine intégrant des dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables tels que notamment les cellules photovoltaïques ,
    - dans le traitement de l'aspect des volumes secondaires des bâtiments.

## 3. La toiture

- Les toitures terrasses ou les toitures composées d'un seul versant, devront faire l'objet d'un traitement particulier limitant leur aspect uniforme.
- Les toits pourront être surmontés d'une couverture végétale à condition que celle-ci soit en harmonie avec l'aspect des constructions et des abords non bâtis avoisinants.

En outre, il sera appliqué les dispositions suivantes :

1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :
  - 1.1 Les toitures terrasses ou composées d'un seul versant ne seront possibles que si elles sont mises en oeuvre dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine de qualité et d'une intégration paysagère soignée tenant compte des relations visuelles du bâtiment projeté avec ses abords immédiats.
  - 1.2 Lorsque une construction comporte une toiture à 2 versants, ces 2 versants auront une pente comprise entre 40 et 45°.
  - 1.3 Excepté pour les toits végétalisés, la couverture de toiture sera en tuile de couleur rouge-brun nuancé ou de type ardoise qui approche en forme et en épaisseur l'aspect de l'ardoise naturelle.

Les prescriptions définies aux alinéas 1.1, 1.2, et 1.3 précédents peuvent ne pas être appliquées aux annexes de faible importance, à l'extension des constructions existantes, aux abris ainsi qu'aux constructions destinées au logement de personnes nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'établissements à vocation économique ou d'intérêt collectif.

2. Pour les constructions destinées aux activités commerciales, artisanales et de bureaux, les dispositifs techniques de grande taille disposés sur les toitures (tels que systèmes d'aération, de réfrigération...) doivent faire l'objet d'une mise en oeuvre neutralisant autant que possible leur présence visuelle dans le paysage perçu depuis l'espace public.

#### 4. Les baies

- Les baies perceptibles depuis l'espace public ne pourront pas être composées de verres à effet miroir.
- En outre, pour les constructions à usage d'habitation (hors constructions destinées au logement de personnes nécessaires au fonctionnement des parcs d'activités et des établissements qu'ils comportent), les baies, y compris celles des lucarnes, et les châssis de toit ne pourront être plus larges que hauts.

#### 5. Les Clôtures

- Les clôtures ne devront pas s'opposer au bon écoulement des eaux de surfaces et prévoiront dans leur conception, lorsque celles-ci ne s'accompagnent pas de dispositifs particuliers de collecte ou de rétention des eaux pluviales (fossés, zones de rétention...), des passages permettant le libre écoulement de ces eaux.

- Excepté pour les équipements publics et les établissements d'intérêt collectif, ou dans le cas de la réfection, la restauration ou l'extension de murs de clôture existants, les clôtures ne seront pas composées de murs hauts continus et devront être constituées :
  - soit de haies doublées ou non d'un grillage,
  - soit d'un grillage rigide dont la finition en assure la durabilité (plastification...) et ne présente pas un aspect dévalorisant de la clôture perçue depuis l'espace public,
  - soit d'un muret surmonté d'une grille ou de barreaux de bois. Le muret devra présenter une unité d'aspect en harmonie avec la finition des murs de façade.
- Les haies de clôture peuvent être composées :
  - soit d'essences ligneuses de type forsythias, cognassier du Japon ... afin de constituer des haies fleuries d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres,
  - soit d'essences ligneuses locales ou de leurs variétés horticoles correspondantes.

#### 6. Les équipements techniques (cuves à fuel ou à gaz...)

- Les équipements techniques devront :
  - soit être intégrés dans une construction dont le volume et l'aspect seront en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes,
  - soit être intégrés en tout ou partie dans le terrain (utilisation de la déclivité du terrain),
  - soit être implantés de façon à limiter leur présence visuelle depuis l'espace public et séparés de celui-ci par des plantations tendant à neutraliser leur aspect,
  - soit venir en extension d'une construction dont le traitement de son aspect extérieur s'effectuera dans le respect des règles architecturales du bâtiment étendu.

## Article UA12

---

### Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Il doit être prévu au minimum :
  - pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, un espace destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé dans la construction ou à l'extérieur dès lors qu'il est abrité. Sa superficie ne peut être inférieure à 2% de la surface de plancher totale du projet.
  - pour les bâtiments ouverts au public, en dehors des équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour les équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- pour les constructions à usage d'activités artisanales, et en dehors des besoins spécifiques de stationnement des poids-lourds liés au fonctionnement de ces activités : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'hôtel : 1 place par chambre,
- Pour les constructions à usage de restaurant : 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Devront être ajoutés à ces espaces de stationnement ceux nécessaires aux aires de livraison et à la manœuvre des véhicules.

3. S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur pourra être autorisé à reporter les places de stationnement manquantes sur un autre terrain distant d'au plus 300m du terrain de l'opération et en apportant la preuve :
- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places,
  - soit qu'il les obtient par concession dans un parc public de stationnement,
  - soit qu'il les acquiert dans un parc privé comportant un excédent de places par rapport aux normes réglementaires.

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé, conformément aux dispositions des articles L.123-1-2, L.332-7-1 et R. 332-17 du Code de l'urbanisme, à verser une participation financière correspondant au nombre de places manquantes, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficiant d'une convention d'exploitation.

5. L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les annexes de faible importance, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques, ni ne s'applique aux aménagements des bâtiments existants, à leur extension mesurée, et à leur changement de destination dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation de fréquentation notable.

## Article UA13

---

### *Espaces libres, plantations et espaces boisés classés*

1. Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.
2. Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes d'essence locale (arbres et arbustes). Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, ou plus généralement la réalisation des aménagements de la zone, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses d'essence locale en nombre équivalent.
3. Les plantations auront recours, autant que possible, aux essences ligneuses locales, les thuyas, les peupliers et les cyprès étant interdits. Toutefois, l'utilisation d'essences non locales est possible dans les cas suivants :
  - la création de haies fleuries,
  - l'établissement de vergers,
  - les aménagements d'espaces végétalisés établis dans le cadre d'une composition paysagère d'ensemble du terrain,
  - le traitement paysager des abords des voies à grande circulation sous réserve que les essences dominantes choisies soient locales,
  - la mise en oeuvre des dispositifs d'hydraulique et d'assainissement doux nécessitant le recours à des plantations particulières.

## *Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol*

## Article UA14

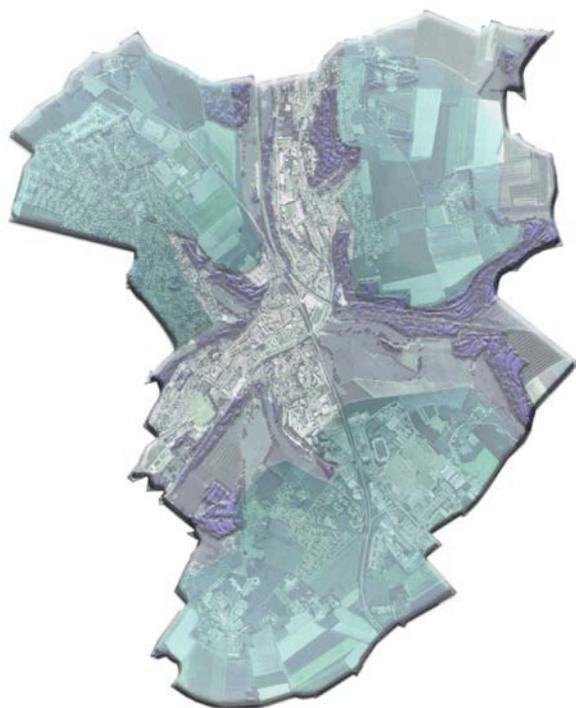
---

### *Coefficient d'occupation du sol*

Cet article n'est pas réglementé.

# ZONE UB

## Zone urbaine de l'entrée Nord du centre-ville de Barentin



La zone UB regroupe des terrains urbanisés situés dans une configuration géographique et physique particulière puisqu'ils constituent l'entrée Nord du centre-ville de Barentin à l'interface entre le fond de vallée et les secteurs de plateau et leur organisation urbaine est fortement conditionnée par la présence de la D6015 et de la voie ferrée recevant la ligne Paris-Le Havre.

Cette zone comporte des constructions essentiellement à vocation d'habitat ainsi que des équipements publics, dont principalement le cimetière communal.

Le présent règlement entend conserver la dominante résidentielle de ce secteur de la commune en maintenant les principales caractéristiques urbaines existantes et en maîtrisant l'évolution des densités urbaines de façon à éviter l'émergence d'éventuels conflits d'usage liés à la proximité de la D6015 et de la voie ferrée. En effet, la forme des espaces relativement contrainte par le relief et la présence de grandes infrastructures, conduit à prévoir, dans le présent PLU, une évolution maîtrisée des capacités urbaines de cette zone.

## Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

### Article UB1

---

#### *Occupations et utilisations du sol interdites*

##### **Sont interdits :**

1. Les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 300m<sup>2</sup>,
2. Les constructions, installations et ouvrages relevant d'activités dont le fonctionnement ou l'importance est susceptible de générer :
  - des nuisances matérielles directes, au regard notamment des ambiances sonores, ou des dangers pour les personnes et les biens, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, de bureaux et d'établissements recevant du public,
  - des risques de pollutions graves pour l'environnement,
  - une atteinte à la salubrité et à la sécurité,
  - une gêne excessive notamment par l'aspect dévalorisant des abords et l'augmentation de la circulation automobile et des stationnements incompatibles avec le fonctionnement de la zone.
3. Le stationnement des caravanes, le camping et l'implantation d'habitations légères de loisirs,
4. Les groupes de garages dont l'accès se fait directement depuis la voie, sauf s'ils sont intégrés dans la construction principale du terrain de l'opération,
5. Les dépôts de toute nature en dehors de bâtiments clos prévus à cet effet.

## Article UB2

---

### *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

**Sous réserve des interdictions et conditions définies à l'article UB1 du présent règlement, les occupations et les utilisations du sol seront permises à condition que les prescriptions suivantes soient respectées :**

- Dès lors qu'elle ne tend pas à en aggraver le caractère dérogatoire, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies aux articles UB6, UB7 ou UB10 du présent règlement est possible. Toutefois, cette extension s'effectuera dans la limite fixée à l'article UB9 du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations, travaux et aménagements permis par le règlement de la présente zone sont autorisés, sous réserve que leur mise en œuvre ne tende pas à augmenter les risques et qu'elle s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver ou de maîtriser l'écoulement des eaux de surface et souterraines.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du Sol

### Article UB3

---

#### *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

##### 1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La création d'un accès peut être refusée :
  - lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation,
  - lorsqu'il est possible de regrouper plusieurs accès.
- Les voies d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie publique principale par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5 %, de façon à adoucir la jonction entre la voie publique et l'accès privé.

##### 2. Voirie

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et permettent un ramassage aisé des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment utilisés par les services de lutte contre les incendies, de faire aisément demi-tour.

## Article UB4

---

### *Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics*

#### 1. Eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute mise en œuvre d'appareils de lutte contre l'incendie sera établie en accord avec les services compétents et conformément aux normes en vigueur.

#### 2. Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectif.
- Les eaux usées industrielles doivent, préalablement à leur évacuation dans le réseau public, bénéficier d'un traitement particulier assurant une qualité de rejet compatible avec celle que peut recevoir le réseau public.
- Il est interdit d'évacuer les eaux usées dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales.

#### 3. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau communal des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et nationales.
- Le projet devra être conforme aux modalités prévues au Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU, relatives au raccordement au réseau public d'eaux pluviales ainsi qu'à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.
- Lorsque le réseau est séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'évacuation des eaux usées.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public :
  - sous réserve d'être compatible avec la capacité du réseau public,
  - et
  - après qu'aient été mises en œuvre, sur le terrain de l'opération, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux ;
  - et

- à condition de respecter les dispositions prévues au Schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU.

#### 4. Réseaux secs

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leurs branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

#### Article UB5

---

##### *Superficie minimale des terrains*

Cet article n'est pas réglementé.

#### Article UB6

---

##### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions observeront une implantation par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques dont les caractéristiques varient en fonction de la désignation des voies et emprises établie ci-après.

##### *Implantation par rapport à la voie ferrée Paris-Le Havre*

- Les constructions à usage d'habitation doivent observer un retrait d'au moins 30m, comptés horizontalement, par rapport à l'axe de la voie ferrée Paris-Le Havre.

##### *Implantation par rapport aux autres voies*

- Toute nouvelle construction aura au moins un de ses côtés implanté soit en limite de voie, soit en respectant un recul par rapport à cette limite d'au moins 3 m, mesurés horizontalement. Ce recul sera porté à au moins 5m par rapport à la limite de la D6015 pour les nouvelles constructions à usage d'habitation.

Toutefois, ces modalités d'implantation des constructions pourront être différentes si elles s'effectuent dans les conditions suivantes.

- Un retrait différent pourra être admis à condition que la construction contribue à prolonger ou à former un front bâti en observant un retrait par rapport à l'alignement identique à celui qu'ont les constructions implantées sur fonds voisins ; une tolérance de plus ou moins 1,5m étant acceptée.
- Dans le cas où le terrain de l'opération est bordé et desservi par plusieurs voies, il sera admis que l'implantation de la construction puisse s'effectuer par rapport à une seule de ces voies.

## Article UB7

---

### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Toute construction ne possédant aucun de ses côtés implanté en limite de voie, doit avoir chacun de ses côtés implanté :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait d'au moins 3m, mesurés horizontalement, par rapport à la limite séparative la plus proche qui lui fait face.

## Article UB8

---

### *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

1. Lorsque 2 constructions ne sont pas accolées, les côtés de ces constructions qui se font face doivent être séparés d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur la plus élevée de ces 2 constructions sans être inférieure à 4 mètres mesurés horizontalement.

2. Toutefois, ce recul pourra être réduit jusqu'à 1 m :

- lorsque les côtés des constructions visés au 1. du présent article ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales (pièces destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue),
- lorsqu'au moins une des deux constructions est une annexe de faible importance ou un équipement public,
- lors de l'adaptation, la réfection, la restauration ou de l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

## Article UB9

---

### *Emprise au sol*

1. L'emprise au sol des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.
2. L'emprise au sol des constructions autres que celles visées au 1. du présent article n'excèdera pas 35 % de la superficie de l'unité foncière.
3. L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies aux articles UB6, UB7 ou UB10 du présent règlement n'excèdera pas 25% de l'emprise au sol que le bâtiment à étendre avait à la date d'approbation du présent PLU.

## Article UB10

---

### *Hauteur maximale des constructions*

1. Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.
2. Les constructions autres que celles visées au 1. du présent article n'excéderont pas 1 étage droit sur rez-de-chaussée surélevé avec combles aménageables et leur hauteur mesurée verticalement de l'égout du toit au niveau du terrain d'assiette sera inférieure ou égale à 7,5m. Toutefois, sur les terrains bordant la D6015, les constructions pourront être plus élevées sans excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée surélevé et 9m mesurés verticalement de l'égout du toit au niveau du terrain d'assiette.

## Article UB11

---

### *Aspect extérieur des constructions*

#### **1. Aspect général des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer au site en présentant une architecture de qualité ainsi qu'une unité dans le choix des matériaux et l'aspect du traitement de leurs abords immédiats.

- Le traitement de l'aspect extérieur des extensions des constructions, verticales ou horizontales, tendra à être identique à celui utilisé pour le bâtiment à étendre, notamment en ce qui concerne la finition des murs et la couverture des toits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

## 2. La finition des murs des bâtiments

La finition des murs pourra avoir recours à la brique, au verre, au bardage métallique, aux couverts végétalisés, à la pierre, au moellon, au bois ou à un enduit à pierre vue ou lissé, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- Les enduits uniformes et blancs recouvrant la totalité du bâtiment sont proscrits.
- la couleur des enduits s'étendra dans les tonalités des beiges, de sable clair ,d'ocre brun clair ou dans la gamme des teintes des briques locales.
- la couleur des murs en bois ne devra pas être vive.
- les murs végétalisés seront possibles à condition qu'ils fassent l'objet d'une mise en oeuvre de qualité garantissant leur durabilité et ne présentent pas un aspect dévalorisant de la construction perçue depuis l'espace public.
- Pour les équipements publics et les constructions destinées aux activités commerciales, artisanales et de bureaux :
  - l'usage de bardages métalliques est autorisé, sous réserve que leur côté extérieur :
    - ne soit pas de couleur vive, le blanc étant proscrit excepté lorsqu'il est utilisé pour des éléments de modénature,
    - ne soit pas réfléchissant, ni recouvert de motifs,
    - présente une finition soignée neutralisant notamment la perception des joints et raccords éventuels.
  - Le recours au verre non réfléchissant, au bois, à la végétalisation des murs, est autorisé en particulier:
    - dans le cadre de constructions favorisant des modes de constructifs écologiques ou recherchant une composition de façade contemporaine intégrant des dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables tels que notamment les cellules photovoltaïques,
    - dans le traitement de l'aspect des volumes secondaires des bâtiments.

## 3. La toiture

- Les toitures terrasses ou les toitures composées d'un seul versant, devront faire l'objet d'un traitement particulier limitant leur aspect uniforme.

- Les toits pourront être surmontés d'une couverture végétale à condition que celle-ci soit en harmonie avec l'aspect des constructions et des abords non bâtis avoisinants.

En outre, il sera appliqué les dispositions suivantes :

1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

- 1.1 Les toitures terrasses ou composées d'un seul versant ne seront possibles que si elles sont mises en oeuvre dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine de qualité et d'une intégration paysagère soignée tenant compte des relations visuelles du bâtiment projeté avec ses abords immédiats.
- 1.2 Lorsque une construction comporte une toiture à 2 versants, ces 2 versants auront une pente comprise entre 40 et 45°.
- 1.3 Excepté pour les toits végétalisés, la couverture de toiture sera en tuile de couleur rouge-brun nuancé ou de type ardoise qui approche en forme et en épaisseur l'aspect de l'ardoise naturelle.

Les prescriptions définies aux alinéas 1.1, 1.2, et 1.3 précédents peuvent ne pas être appliquées aux annexes de faible importance, à l'extension des constructions existantes, aux abris ainsi qu'aux constructions destinées au logement de personnes nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'établissements à vocation économique ou d'intérêt collectif.

2. Pour les constructions destinées aux activités commerciales, artisanales et de bureaux, les dispositifs techniques de grande taille disposés sur les toitures (tels que systèmes d'aération, de réfrigération...) doivent faire l'objet d'une mise en oeuvre neutralisant autant que possible leur présence visuelle dans le paysage perçu depuis l'espace public.

#### 4. Les baies

- Les baies perceptibles depuis l'espace public ne pourront pas être composées de verres à effet miroir.
- En outre, pour les constructions à usage d'habitation (hors constructions destinées au logement de personnes nécessaires au fonctionnement des parcs d'activités et des établissements qu'ils comportent), les baies, y compris celles des lucarnes, et les châssis de toit ne pourront être plus larges que hauts.

#### 5. Les Clôtures

- Les clôtures ne devront pas s'opposer au bon écoulement des eaux de surfaces et prévoiront dans leur conception, lorsque celles-ci ne s'accompagnent pas de dispositifs particuliers de collecte ou de rétention des eaux pluviales (fossés, zones de rétention...), des passages permettant le libre écoulement de ces eaux.

- Excepté pour les équipements publics et les établissements d'intérêt collectif, ou dans le cas de la réfection, la restauration ou l'extension de murs de clôture existants, les clôtures ne seront pas composées de murs hauts continus et devront être constituées :
  - soit de haies doublées ou non d'un grillage,
  - soit d'un grillage rigide dont la finition en assure la durabilité (plastification...) et ne présente pas un aspect dévalorisant de la clôture perçue depuis l'espace public,
  - soit d'un muret surmonté d'une grille ou de barreaux de bois. Le muret devra présenter une unité d'aspect en harmonie avec la finition des murs de façade.
- Les haies de clôture peuvent être composées :
  - soit d'essences ligneuses de types forsythias, cognassier du Japon ... afin de constituer des haies fleuries d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres,
  - soit d'essences ligneuses locales ou de leurs variétés horticoles correspondantes.

## 6. Les équipements techniques (cuves à fuel ou à gaz...)

- Les équipements techniques devront :
  - soit être intégrés dans une construction dont le volume et l'aspect seront en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes,
  - soit être intégrés en tout ou partie dans le terrain (utilisation de la déclivité du terrain),
  - soit être implantés de façon à limiter leur présence visuelle depuis l'espace public et séparés de celui-ci par des plantations tendant à neutraliser leur aspect,
  - soit venir en extension d'une construction dont le traitement de son aspect extérieur s'effectuera dans le respect des règles architecturales du bâtiment étendu.

## Article UB12

---

### *Stationnement*

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Il doit être prévu au minimum :

- pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, un espace destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé dans la construction ou à l'extérieur dès lors qu'il est abrité. Sa superficie ne peut être inférieure à 2% de la surface de plancher totale du projet.

- pour les bâtiments ouverts au public, en dehors des équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 150m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les constructions à usage d'activités artisanales, et en dehors des besoins spécifiques de stationnement des poids-lourds liés au fonctionnement de ces activités : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les constructions à usage d'hôtel : 1 place par chambre,
- Pour les constructions à usage de restaurant : 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Devront être ajoutés à ces espaces de stationnement ceux nécessaires aux aires de livraison et à la manœuvre des véhicules.

3. S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur pourra être autorisé à reporter les places de stationnement manquantes sur un autre terrain distant d'au plus 300m du terrain de l'opération et en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places,
- soit qu'il les obtient par concession dans un parc public de stationnement,
- soit qu'il les acquiert dans un parc privé comportant un excédent de places par rapport aux normes réglementaires.

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé, conformément aux dispositions des articles L.123-1-2, L.332-7-1 et R. 332-17 du Code de l'urbanisme, à verser une participation financière correspondant au nombre de places manquantes, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficiant d'une convention d'exploitation.

4. L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les annexes de faible importance, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques, ni ne s'applique aux aménagements des bâtiments existants, à leur extension mesurée, et à leur changement de destination dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation de fréquentation notable.

## Article UB13

---

### *Espaces libres, plantations et espaces boisés classés*

1. Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.
2. Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes d'essence locale (arbres et arbustes). Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, ou plus généralement la réalisation des aménagements de la zone, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses d'essence locale en nombre équivalent.
3. Les plantations auront recours, autant que possible, aux essences ligneuses locales, les thuyas, les peupliers et les cyprès étant interdits. Toutefois, l'utilisation d'essences non locales est possible dans les cas suivants :
  - la création de haies fleuries,
  - l'établissement de vergers,
  - les aménagements d'espaces végétalisés établis dans le cadre d'une composition paysagère d'ensemble du terrain,
  - le traitement paysager des abords des voies à grande circulation sous réserve que les essences dominantes choisies soient locales,
  - la mise en oeuvre des dispositifs d'hydraulique et d'assainissement doux nécessitant le recours à des plantations particulières.

## *Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol*

## Article UB14

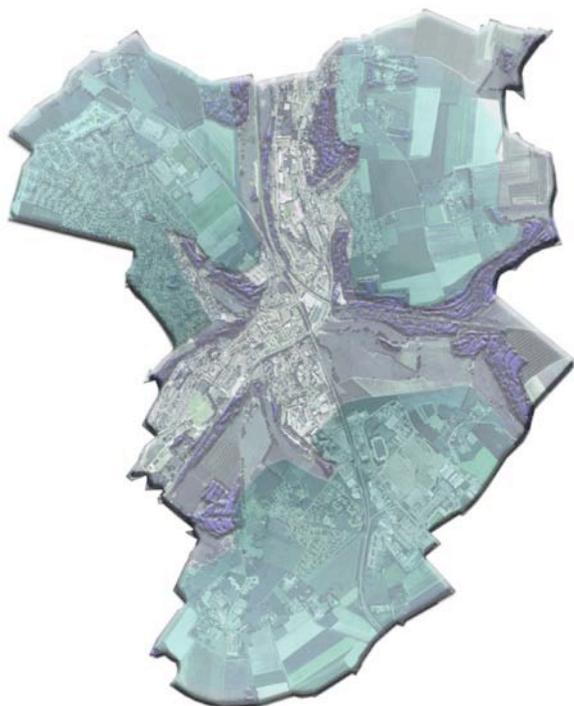
---

### *Coefficient d'occupation du sol*

Cet article n'est pas réglementé.

# ZONE UC

Espaces urbains situés dans la moitié Nord du fond de la vallée de l'Austreberthe.



Le fond de vallée Nord de l'Austreberthe est un espace urbanisé recevant des typologies bâties et urbaines très diversifiées. Site composite, il est toutefois marqué par la direction préférentielle que la forme du relief de la vallée donne à l'urbanisation. Les quartiers ainsi s'organisent dans l'ensemble entre 3 grands espaces délimités par les rues J. Jaurès et A. Maurois en bordure des pieds de versants Ouest de la vallée et l'avenue J. Ferry en bordure des pieds de versants Est. Ces rues et avenues ont une géométrie qui suit la direction générale de la vallée et constituent les axes structurants desservant les quartiers soit implantés en pieds de versants, soit de part et d'autre de l'Austreberthe.

Dans ce contexte, le présent PLU entend permettre un développement de ces espaces dans l'optique de renforcer l'unité urbaine de cette partie du territoire communal en favorisant une évolution progressive de l'urbanisation qui s'organise :

- en tenant compte du relief, de l'armature viaire principale, du sens préférentiel des grands écoulements d'eaux superficielles ;
- et en maîtrisant la densité de bâti de façon réduire les ruptures en place entre des quartiers où les constructions sont hautes et implantées de manière diffuse et des sites dans lesquels les constructions de faible hauteur implantées densément ne permettent aucune évolution des capacités urbaines.

De la sorte, il s'agit de conjointement favoriser le renouvellement urbain progressif de cette zone en améliorant la fonctionnalité des espaces et en privilégiant une organisation adaptée aux caractéristiques physiques et paysagères du fond de vallée.

## Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

### Article UC1

#### *Occupations et utilisations du sol interdites*

##### **1. Dans l'ensemble de la zone UC, sont interdits :**

- 1.1 Les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 300m<sup>2</sup>,
- 1.2 Les constructions, installations et ouvrages relevant d'activités dont le fonctionnement ou l'importance est susceptible de générer :
  - des nuisances matérielles directes, au regard notamment des ambiances sonores, ou des dangers pour les personnes et les biens, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, de bureaux et d'établissements recevant du public,
  - des risques de pollutions graves pour l'environnement,
  - une atteinte à la salubrité et à la sécurité,
  - une gêne excessive notamment par l'aspect dévalorisant des abords et l'augmentation de la circulation automobile et des stationnements incompatibles avec le fonctionnement de la zone.
- 1.3 Le stationnement des caravanes, le camping et l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.4 Les groupes de garages dont l'accès se fait directement depuis la voie, sauf s'ils sont intégrés dans la construction principale du terrain de l'opération,
- 1.5 Les dépôts de toute nature en dehors de bâtiments clos prévus à cet effet.

##### **2. En outre, dans les périmètres PRI identifiés au document graphique du présent PLU, il sera appliqué les prescriptions suivantes :**

###### 2.1 En PRI2, sont interdits :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit consécutivement à un sinistre lié à une inondation,
- la création et l'extension de sous-sols,
- la création et la reconstruction de clôtures pleines.

###### 2.2 En PRI6, sont interdits :

- les constructions, installations et ouvrages relevant des nomenclatures relatives aux Installations Classées Pour l'Environnement ainsi que l'extension de ceux existants à la date d'approbation du présent PLU,
- la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit consécutivement à un sinistre lié à une inondation,

- la création et l'extension de sous-sols,
- la création de nouveaux équipements publics ou d'établissements d'intérêt collectif de superstructure dont le fonctionnement entraîne un usage ou une fréquentation des constructions par une population pour laquelle la sécurité ne peut être garantie au regard des risques d'inondation et des conditions de secours (établissements vulnérables tels que crèches, maisons de retraites, écoles),
- la création ou la reconstruction de clôtures pleines,
- l'extension des constructions dès lors que l'emprise au sol des constructions dépasse 40% de l'unité foncière comprise à l'intérieur du périmètre PRI 6.

2.3 Les règles particulières aux périmètres PRI 2 et PRI 6 définies dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux infrastructures, aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

2.4 En PRI5, sont interdites :

- la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit consécutivement à un sinistre lié à une inondation,
- la création et l'extension de sous-sols,
- l'implantation et l'extension de constructions, à l'exception des installations et ouvrages liés à la lutte contre les risques,
- les nouvelles voies ayant pour effet :
  - de faire obstacle aux écoulements,  
et/ou
  - de rediriger les écoulements en les accélérant vers un point bas,  
et/ou
  - de rediriger de façon non maîtrisée les écoulements vers une autre direction que l'axe de ruissellement initial.

En outre, les clôtures pleines seront évitées dans ces périmètres afin de limiter les perturbations sur les écoulements, sauf si ces clôtures sont établies dans un cadre préventif ou de protection contre les risques.

Les règles particulières au périmètre PRI 5 définies dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Article UC2

---

### *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

**1. Sous réserve des interdictions et conditions définies à l'article UC1 du présent règlement, les occupations et les utilisations du sol seront permises à condition que les prescriptions suivantes soient respectées :**

- Dans les secteurs identifiés au document graphique par un périmètre dénommé "P", toute construction, installation et ouvrage ainsi que tout changement de leur destination ne pourront être effectués que si les mesures visant à neutraliser la pollution résiduelle des sols sont suffisantes pour rendre inopérantes les incidences de cette pollution sur l'environnement, la santé des personnes et la salubrité des constructions.
- Toute construction observera un recul d'au moins 12m, comptés horizontalement, par rapport aux berges de l'Austreberthe. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux infrastructures ainsi qu'aux constructions, ouvrages et installations d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les risques, à l'assainissement, ou au fonctionnement des réseaux et services publics sous réserve de ne pas aggraver les risques.
- Dès lors qu'elle ne tend pas à en aggraver le caractère dérogatoire, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies aux articles UC6, UC7 ou UC10 du présent règlement est possible. Toutefois, cette extension s'effectuera dans la limite fixée à l'article UC9 du présent PLU.
- L'axe du faitage des constructions tendra à être parallèle ou perpendiculaire à la voie publique qui reçoit l'accès et borde le terrain sur lequel la construction est implantée. Cette disposition ne s'applique pas :
  - aux équipements publics et établissement d'intérêt collectif ;
  - aux constructions, ouvrages et installations liés ou nécessaires à la lutte contre les risques ou au fonctionnement des réseaux et des services publics tels que notamment les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais et boîtiers de raccordement ;
  - lorsque le terrain de l'opération ne fait pas face à une section de voie droite ni lorsqu'il est situé à l'angle de 2 voies publiques.

- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations, travaux et aménagements permis par le règlement de la présente zone sont autorisés, sous réserve que leur mise en œuvre ne tende pas à augmenter les risques et qu'elle s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver ou de maîtriser l'écoulement des eaux de surface et souterraines.
- Dans les secteurs soumis au risque potentiel d'effondrement déduit de l'observation d'indices présumant la présence de cavités souterraines et identifiés au document graphique par un périmètre, il sera appliqué les règles suivantes :
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment consécutivement à un sinistre lié à un effondrement ou un mouvement de terrain induit par la présence de cavités souterraines ne sera possible que si les mesures techniques adéquates pour neutraliser le risque et assurer la sécurité des personnes et des biens sont effectuées préalablement à cette reconstruction.
  - Les travaux ayant pour objet de modifier l'usage des constructions existantes, les aménagements ainsi que les extensions ou nouvelles constructions, ne seront autorisés que si la sécurité des personnes et des biens est garantie :
    - soit par l'absence de risques (la présomption de risque est levée) ;
    - soit parce que des mesures constructives et/ou des aménagements rendent le risque inopérant.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## **2. En outre, dans les périmètres PRI identifiés au document graphique du présent PLU, il sera appliqué les prescriptions suivantes :**

Dans le périmètre PRI2 identifié au document graphique du présent PLU, le plancher le plus bas des nouvelles constructions doit être situé à au moins 0,3m, mesuré verticalement, au-dessus du niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel s'entend comme le niveau du sol tel qu'il est avant les travaux projetés dans l'emprise qui recevra la construction. Toutefois, ces prescriptions pourront ne pas être appliquées à l'extension des constructions existantes à condition que cette extension :

- n'excède pas 20% de l'emprise au sol que la construction à étendre avait à la date d'approbation du présent PLU,
- n'entraîne pas une aggravation des risques sur les terrains avoisinants et/ou une augmentation des dangers pour les personnes qui utilisent ou fréquentent ces constructions.

- Dans les périmètres PRI6 identifiés au document graphique du présent PLU, le plancher le plus bas des nouvelles constructions devra être situé à au moins 0,3m, mesuré verticalement, au-dessus du niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel s'entend comme le niveau du sol tel qu'il est avant les travaux projetés dans l'emprise qui recevra la construction.
- Les règles particulières aux périmètres PRI 2 et PRI 6 ne s'appliquent pas aux infrastructures, aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du Sol

### Article UC3

---

#### *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

##### 1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La création d'un accès peut être refusée :
  - lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation,
  - lorsqu'il est possible de regrouper plusieurs accès.
- Les voies d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie publique principale par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5 %, de façon à adoucir la jonction entre la voie publique et l'accès privé.

##### 2. Voirie

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et permettent un ramassage aisé des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment utilisés par les services de lutte contre les incendies, de faire aisément demi-tour.

### Article UC4

---

#### *Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics*

##### 1. Eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- Toute mise en œuvre d'appareils de lutte contre l'incendie sera établie en accord avec les services compétents et conformément aux normes en vigueur.

## 2. Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectif.
- Les eaux usées industrielles doivent, préalablement à leur évacuation dans le réseau public, bénéficier d'un traitement particulier assurant une qualité de rejet compatible avec celle que peut recevoir le réseau public.
- Il est interdit d'évacuer les eaux usées dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales.

## 3. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau communal des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et nationales.
- Le projet devra être conforme aux modalités prévues au Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU, relatives au raccordement au réseau public d'eaux pluviales ainsi qu'à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.
- Lorsque le réseau est séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'évacuation des eaux usées.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public :
  - sous réserve d'être compatible avec la capacité du réseau public,
  - et
  - après qu'aient été mises en œuvre, sur le terrain de l'opération, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux ;
  - et
  - à condition de respecter les dispositions prévues au Schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU.

## 4. Réseaux secs

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leurs branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

## Article UC5

---

### *Superficie minimale des terrains*

Cet article n'est pas réglementé.

## Article UC6

---

### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions observeront une implantation par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques dont les caractéristiques varient en fonction de la désignation des voies et emprises établie ci-après.

#### *Implantation par rapport à la voie ferrée Paris-Le Havre*

- Les constructions à usage d'habitation doivent observer un retrait d'au moins 30m, comptés horizontalement, par rapport à l'axe de la voie ferrée Paris-Le Havre.

#### *Implantation par rapport aux rues et avenues A. Maurois, J. Jaurès et J. Ferry*

- Toute construction observera un recul d'au moins 5m par rapport à la limite des rues et avenues A. Maurois, J. Jaurès et J. Ferry.

Toutefois, ce recul pourra être différent si la construction contribue à prolonger ou à former un front bâti en observant une implantation par rapport à la limite des voies identique à celui qu'ont les constructions implantées sur fonds voisins ; une tolérance de plus ou moins 1,5m étant acceptée.

#### *Implantation par rapport aux autres voies*

L'implantation des constructions par rapport aux autres voies publiques que celles désignées aux alinéas précédents du présent article respecteront les dispositions suivantes.

- Toute construction observera un recul par rapport à la voie publique qui dessert le terrain de l'opération au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction projetée. La hauteur mesurée correspond à la distance verticale comptée de l'égout du toit au niveau du terrain d'assiette.

Toutefois, ce recul pourra être réduit si la construction contribue à prolonger ou à former un front bâti en observant une implantation par rapport à la limite des voies identique à celui qu'ont les constructions implantées sur fonds voisins ; une tolérance de plus ou moins 1,5m étant acceptée.

## Article UC7

---

### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Sauf si la construction est implantée sur la limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3m comptés horizontalement.

## Article UC8

---

### *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

1. Lorsque 2 constructions ne sont pas accolées, les côtés de ces constructions qui se font face doivent être séparés d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur la plus élevée de ces 2 constructions sans être inférieure à 4 mètres mesurés horizontalement.
2. Toutefois, ce recul pourra être réduit jusqu'à 1 m :
  - lorsque les côtés des constructions visés au 1. du présent article ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales (pièces destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue),
  - lorsqu'au moins une des deux constructions est une annexe de faible importance ou un équipement public,
  - lors de l'adaptation, la réfection, la restauration ou de l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

## Article UC9

---

### *Emprise au sol*

1. L'emprise au sol des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.
2. Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions autres que celles visées au 1. du présent article est fixé à :
  - 0,4 dans le secteur UCa,
  - 0,3 dans le secteur UCb.
3. L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies aux articles UC6, UC7 ou UC10 du présent règlement n'excèdera pas 25% de l'emprise au sol que le bâtiment à étendre avait à la date d'approbation du présent PLU.

## Article UC10

---

### *Hauteur maximale des constructions*

1. Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.
2. La hauteur maximale des constructions autres que celles visées au 1. du présent article est défini ci-après :
  - en secteur Ucb : les constructions n'excéderont pas 1 étage droit sur rez-de-chaussée surélevé avec combles aménageables et leur hauteur mesurée verticalement de l'égout du toit au niveau du terrain d'assiette sera inférieure ou égale à 7,5m
  - en secteur Uca, : les constructions n'excéderont pas 3 étages droits sur rez-de-chaussée surélevé et leur hauteur mesurée verticalement de l'égout du toit au niveau du terrain d'assiette sera inférieure ou égale à 12m.

Toutefois, dans une bande de 30 m, comptés horizontalement, par rapport à l'axe des rues et avenues A. Maurois, J. Jaurès et J. Ferry, les constructions n'excéderont pas 1 étage droit sur rez-de-chaussée surélevé avec combles aménageables et leur hauteur mesurée verticalement de l'égout du toit au niveau du terrain d'assiette sera inférieure ou égale à 7,5m. Cette dernière hauteur maximale pourra atteindre 8,5m, mesurés verticalement de l'égout du toit au niveau du terrain d'assiette, dans les périmètres PRI3 identifiés au document graphique du présent PLU.

## Article UC11

---

### *Aspect extérieur des constructions*

#### 1. Aspect général des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer au site en présentant une architecture de qualité ainsi qu'une unité dans le choix des matériaux et l'aspect du traitement de leurs abords immédiats.
- Le traitement de l'aspect extérieur des extensions des constructions, verticales ou horizontales, tendra à être identique à celui utilisé pour le bâtiment à étendre, notamment en ce qui concerne la finition des murs et la couverture des toits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

#### 2. La finition des murs des bâtiments

La finition des murs pourra avoir recours à la brique, au verre, au bardage métallique, aux couverts végétalisés, à la pierre, au moellon, au bois ou à un enduit à pierre vue ou lissé, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- Les enduits uniformes et blancs recouvrant la totalité du bâtiment sont proscrits.
- la couleur des enduits s'étendra dans les tonalités des beiges, de sable clair ,d'ocre brun clair ou dans la gamme des teintes des briques locales.
- la couleur des murs en bois ne devra pas être vive.
- les murs végétalisés seront possibles à condition qu'ils fassent l'objet d'une mise en oeuvre de qualité garantissant leur durabilité et ne présentent pas un aspect dévalorisant de la construction perçue depuis l'espace public.
- Pour les équipements publics et les constructions destinées aux activités commerciales, artisanales et de bureaux :
  - l'usage de bardages métalliques est autorisé, sous réserve que leur côté extérieur :
    - ne soit pas de couleur vive, le blanc étant proscrit excepté lorsqu'il est utilisé pour des éléments de modénature,
    - ne soit pas réfléchissant, ni recouvert de motifs,

- présente une finition soignée neutralisant notamment la perception des joints et raccords éventuels.
- Le recours au verre non réfléchissant, au bois, à la végétalisation des murs, est autorisé en particulier:
  - dans le cadre de constructions favorisant des modes de constructifs écologiques ou recherchant une composition de façade contemporaine intégrant des dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables tels que notamment les cellules photovoltaïques,
  - dans le traitement de l'aspect des volumes secondaires des bâtiments.

### 3. La toiture

- Les toitures terrasses ou les toitures composées d'un seul versant, devront faire l'objet d'un traitement particulier limitant leur aspect uniforme.
- Les toits pourront être surmontés d'une couverture végétale à condition que celle-ci soit en harmonie avec l'aspect des constructions et des abords non bâtis avoisinants.

En outre, il sera appliqué les dispositions suivantes :

1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :
  - 1.1 Les toitures terrasses ou composées d'un seul versant ne seront possibles que si elles sont mises en oeuvre dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine de qualité et d'une intégration paysagère soignée tenant compte des relations visuelles du bâtiment projeté avec ses abords immédiats.
  - 1.2 Lorsque une construction comporte une toiture à 2 versants, ces 2 versants auront une pente comprise entre 40 et 55°.
  - 1.3 Excepté pour les toits végétalisés, la couverture de toiture sera en tuile de couleur rouge-brun nuancé ou de type ardoise qui approche en forme et en épaisseur l'aspect de l'ardoise naturelle.

Les prescriptions définies aux alinéas 1.1, 1.2, et 1.3 précédents peuvent ne pas être appliquées aux annexes de faible importance, à l'extension des constructions existantes, aux abris ainsi qu'aux constructions destinées au logement de personnes nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'établissements à vocation économique ou d'intérêt collectif.
2. Pour les constructions destinées aux activités commerciales, artisanales et de bureaux, les dispositifs techniques de grande taille disposés sur les toitures (tels que systèmes d'aération, de réfrigération...) doivent faire l'objet d'une mise en oeuvre neutralisant autant que possible leur présence visuelle dans le paysage perçu depuis l'espace public.

#### 4. Les baies

- Les baies perceptibles depuis l'espace public ne pourront pas être composées de verres à effet miroir.
- En outre, pour les constructions à usage d'habitation (hors constructions destinées au logement de personnes nécessaires au fonctionnement des parcs d'activités et des établissements qu'ils comportent), les baies, y compris celles des lucarnes, et les châssis de toit ne pourront être plus larges que hauts.

#### 5. Les Clôtures

- Les clôtures ne devront pas s'opposer au bon écoulement des eaux de surfaces et prévoiront dans leur conception, lorsque celles-ci ne s'accompagnent pas de dispositifs particuliers de collecte ou de rétention des eaux pluviales (fossés, zones de rétention...), des passages permettant le libre écoulement de ces eaux.
- Excepté pour les équipements publics et les établissements d'intérêt collectif, ou dans le cas de la réfection, la restauration ou l'extension de murs de clôture existants, les clôtures ne seront pas composées de murs hauts continus et devront être constituées :
  - soit de haies doublées ou non d'un grillage,
  - soit d'un grillage rigide dont la finition en assure la durabilité (plastification...) et ne présente pas un aspect dévalorisant de la clôture perçue depuis l'espace public,
  - soit d'un muret surmonté d'une grille ou de barreaux de bois. Le muret devra présenter une unité d'aspect en harmonie avec la finition des murs de façade.
- Les haies de clôture peuvent être composées :
  - soit d'essences ligneuses de types forsythias, cognassier du Japon ... afin de constituer des haies fleuries d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres,
  - soit d'essences ligneuses locales ou de leurs variétés horticoles correspondantes.

#### 6. Les équipements techniques (cuves à fuel ou à gaz...)

- Les équipements techniques devront :
  - soit être intégrés dans une construction dont le volume et l'aspect seront en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes,
  - soit être intégrés en tout ou partie dans le terrain (utilisation de la déclivité du terrain),
  - soit être implantés de façon à limiter leur présence visuelle depuis l'espace public et séparés de celui-ci par des plantations tendant à neutraliser leur aspect,
  - soit venir en extension d'une construction dont le traitement de son aspect extérieur s'effectuera dans le respect des règles architecturales du bâtiment étendu.

## Article UC12

---

### Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les Parcs de stationnement en souterrain ou semi-enterrés sont interdits à l'intérieur des périmètres PRI2 et PRI3 identifiés au document graphique du présent PLU.
3. Il doit être prévu au minimum :
  - pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, un espace destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé dans la construction ou à l'extérieur dès lors qu'il est abrité. Sa superficie ne peut être inférieure à 2% de la surface de plancher totale du projet.
  - pour les bâtiments ouverts au public, en dehors des équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
  - pour les équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 150m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
  - pour les constructions à usage d'activités artisanales, et en dehors des besoins spécifiques de stationnement des poids-lourds liés au fonctionnement de ces activités : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
  - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
  - pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
  - pour les constructions à usage d'hôtel : 1 place par chambre,
  - Pour les constructions à usage de restaurant : 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Devront être ajoutés à ces espaces de stationnement ceux nécessaires aux aires de livraison et à la manœuvre des véhicules.

4. S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur pourra être autorisé à reporter les places de stationnement manquantes sur un autre terrain distant d'au plus 300m du terrain de l'opération et en apportant la preuve :
  - soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément lesdites places,
  - soit qu'il les obtient par concession dans un parc public de stationnement,
  - soit qu'il les acquiert dans un parc privé comportant un excédent de places par rapport aux normes réglementaires.

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé, conformément aux dispositions des articles L.123-1-2, L.332-7-1 et R. 332-17 du Code de l'urbanisme, à verser une participation financière correspondant au nombre de places manquantes, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficiant d'une convention d'exploitation.

5. L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les annexes de faible importance, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques, ni ne s'applique aux aménagements des bâtiments existants, à leur extension mesurée, et à leur changement de destination dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation de fréquentation notable.

## Article UC13

---

### *Espaces libres, plantations et espaces boisés classés*

1. Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.
2. Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes d'essence locale (arbres et arbustes). Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, ou plus généralement la réalisation des aménagements de la zone, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses d'essence locale en nombre équivalent.
3. Les plantations auront recours, autant que possible, aux essences ligneuses locales, les thuyas, les peupliers et les cyprès étant interdits. Toutefois, l'utilisation d'essences non locales est possible dans les cas suivants :
  - la création de haies fleuries,
  - l'établissement de vergers,
  - les aménagements d'espaces végétalisés établis dans le cadre d'une composition paysagère d'ensemble du terrain,
  - le traitement paysager des abords des voies à grande circulation sous réserve que les essences dominantes choisies soient locales,
  - la mise en oeuvre des dispositifs d'hydraulique et d'assainissement doux nécessitant le recours à des plantations particulières.

## *Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol*

## Article UC14

---

### *Coefficient d'occupation du sol*

Cet article n'est pas réglementé.

# ZONE UD

## Les espaces urbanisés à dominante résidentielle situés sur les plateaux



La zone UD regroupe des espaces urbains à forte dominante résidentielle, composés de constructions individuelles, individuelles groupées ou de petits collectifs, et dont la mise en oeuvre a le plus souvent été effectuée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Situés presque exclusivement sur les secteurs de plateau du territoire, ces quartiers de la commune de Barentin sont marqués par des espaces d'une densité urbaine peu élevée et aux modes constructifs hétérogènes (caractéristiques architecturales et de l'implantation des constructions). Le présent règlement entend conserver la dominante résidentielle de ces espaces tout en permettant le développement de leurs fonctionnalités urbaines dès lors qu'elles demeurent compatibles avec la proximité immédiate d'habitations en termes de nuisances (diversification maîtrisée des usages du sol). En outre, le règlement de la présente zone :

- permet une densification maîtrisée des espaces urbains dans l'optique d'améliorer l'utilisation en place des sols,
- prévoit des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions identiques aux autres secteurs urbains du territoire de façon à renforcer l'unité des caractéristiques paysagères locales,
- définit des modalités de gestion de l'entrée de ville Nord de Barentin le long de la D6015.

Enfin, la zone est concernée par le passage d'une canalisation de gaz exploitée appelant des mesures de prévention des risques à observer dans le cadre des projets. Les servitudes et l'EIE du présent PLU informent de la localisation de la canalisation ainsi que des mesures de prévention applicables ; ces mesures étant susceptibles d'être modifiées en fonction des études de sécurités mises en oeuvre. En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

## Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

### Article UD1

#### Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1. Dans l'ensemble de la zone UD, sont interdits :

- 1.1 Les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 300m<sup>2</sup>,
- 1.2 Les constructions, installations et ouvrages relevant d'activités dont le fonctionnement ou l'importance est susceptible de générer :
  - des nuisances matérielles directes, au regard notamment des ambiances sonores, ou des dangers pour les personnes et les biens, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, de bureaux et d'établissements recevant du public,
  - des risques de pollutions graves pour l'environnement,
  - une atteinte à la salubrité et à la sécurité,
  - une gêne excessive notamment par l'aspect dévalorisant des abords et l'augmentation de la circulation automobile et des stationnements incompatibles avec le fonctionnement de la zone.
- 1.3 Le stationnement des caravanes, le camping et l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.4 Les groupes de garages dont l'accès se fait directement depuis la voie, sauf s'ils sont intégrés dans la construction principale du terrain de l'opération,
- 1.5 Les dépôts de toute nature en dehors de bâtiments clos prévus à cet effet.
- 1.6 Toute nouvelle construction dans la bande de recul identifiée au document graphique le long de la D6015, à l'exception :
  - des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ainsi que celles liées à l'aménagement paysager du site,
  - des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - des constructions, ouvrages et installations liés ou nécessaires à la lutte contre les risques, à l'assainissement ou au fonctionnement des réseaux et des services publics tels que notamment les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais et boîtiers de raccordement.

##### 2. En outre, dans les périmètres PRI identifiés au document graphique du présent PLU, il sera appliqué les prescriptions suivantes :

- 2.1 En PRI6, sont interdits :
  - les constructions, installations et ouvrages relevant des nomenclatures relatives aux Installations Classées Pour l'Environnement ainsi que l'extension de ceux existants à la date d'approbation du présent PLU,

- la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit consécutivement à un sinistre lié à une inondation,
- la création et l'extension de sous-sols,
- la création de nouveaux équipements publics ou d'établissements d'intérêt collectif de superstructure dont le fonctionnement entraîne un usage ou une fréquentation des constructions par une population pour laquelle la sécurité ne peut être garantie au regard des risques d'inondation et des conditions de secours (établissements vulnérables tels que crèches, maisons de retraites, écoles),
- la création ou la reconstruction de clôtures pleines,
- l'extension des constructions dès lors que l'emprise au sol des constructions dépasse 40% de l'unité foncière comprise à l'intérieur du périmètre PRI 6.

2.2 Les règles particulières aux périmètres PRI 6 définies dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux infrastructures, aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

2.2 En PRI5, sont interdites :

- la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit consécutivement à un sinistre lié à une inondation,
- la création et l'extension de sous-sols,
- l'implantation et l'extension de constructions, à l'exception des installations et ouvrages liés à la lutte contre les risques,
- les nouvelles voies ayant pour effet :
  - de faire obstacle aux écoulements,  
et/ou
  - de rediriger les écoulements en les accélérant vers un point bas,  
et/ou
  - de rediriger de façon non maîtrisée les écoulements vers une autre direction que l'axe de ruissellement initial.

En outre, les clôtures pleines seront évitées dans ces périmètres afin de limiter les perturbations sur les écoulements, sauf si ces clôtures sont établies dans un cadre préventif ou de protection contre les risques.

Les règles particulières au périmètre PRI 5 définies dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Article UD2

---

### *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

**1. Sous réserve des interdictions et conditions définies à l'article UD1 du présent règlement, les occupations et les utilisations du sol seront permises à condition que les prescriptions suivantes soient respectées :**

- Dès lors qu'elle ne tend pas à en aggraver le caractère dérogatoire, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies aux articles UD6, UD7 ou UD10 du présent règlement est possible. Toutefois, cette extension s'effectuera dans la limite fixée à l'article UD9 du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations, travaux et aménagements permis par le règlement de la présente zone sont autorisés, sous réserve que leur mise en œuvre ne tende pas à augmenter les risques et qu'elle s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver ou de maîtriser l'écoulement des eaux de surface et souterraines.
- Dans les secteurs soumis au risque potentiel d'effondrement déduit de l'observation d'indices présumant la présence de cavités souterraines et identifiés au document graphique par un périmètre, il sera appliqué les règles suivantes :
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment consécutivement à un sinistre lié à un effondrement ou un mouvement de terrain induit par la présence de cavités souterraines ne sera possible que si les mesures techniques adéquates pour neutraliser le risque et assurer la sécurité des personnes et des biens sont effectuées préalablement à cette reconstruction.
  - Les travaux ayant pour objet de modifier l'usage des constructions existantes, les aménagements ainsi que les extensions ou nouvelles constructions, ne seront autorisés que si la sécurité des personnes et des biens est garantie :
    - soit par l'absence de risques (la présomption de risque est levée) ;
    - soit parce que des mesures constructives et/ou des aménagements rendent le risque inopérant.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

2. En outre, dans les périmètres PRI identifiés au document graphique du présent PLU, il sera appliqué les prescriptions suivantes :

- Dans les périmètres PRI6 identifiés au document graphique du présent PLU, le plancher le plus bas des nouvelles constructions devra être situé à au moins 0,3m, mesuré verticalement, au-dessus du niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel s'entend comme le niveau du sol tel qu'il est avant les travaux projetés dans l'emprise qui recevra la construction.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du Sol

### Article UD3

#### *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

##### 1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La création d'un accès peut être refusée :
  - lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation,
  - lorsqu'il est possible de regrouper plusieurs accès.

En outre, sauf pour des motifs d'intérêt public ou liés à la gestion des risques ou des infrastructures routières, sont interdits la création de tout nouvel accès :

- donnant directement sur la D6015,
  - donnant sur l'avenue Boieldieu dans sa section comprise entre la jonction avec la rue A. Malraux et la limite de la zone UD en direction du centre-ville de Barentin.
- Les voies d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie publique principale par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5 %, de façon à adoucir la jonction entre la voie publique et l'accès privé.

##### 2. Voirie

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et permettent un ramassage aisé des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment utilisés par les services de lutte contre les incendies, de faire aisément demi-tour.

## Article UD4

---

### *Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics*

#### 1. Eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute mise en œuvre d'appareils de lutte contre l'incendie sera établie en accord avec les services compétents et conformément aux normes en vigueur.

#### 2. Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectif lorsque celui-ci existe. Dans le cas contraire, le projet devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif tel que le prévoit le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées de Barentin.
- Les eaux usées industrielles doivent, préalablement à leur évacuation dans le réseau public, bénéficier d'un traitement particulier assurant une qualité de rejet compatible avec celle que peut recevoir le réseau public.
- Il est interdit d'évacuer les eaux usées dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales.

#### 3. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau communal des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et nationales.
- Le projet devra être conforme aux modalités prévues au Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU, relatives au raccordement au réseau public d'eaux pluviales ainsi qu'à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.
- Lorsque le réseau est séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'évacuation des eaux usées.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public :
  - sous réserve d'être compatible avec la capacité du réseau public,
  - et

- après qu'aient été mises en œuvre, sur le terrain de l'opération, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux ;
- et
- à condition de respecter les dispositions prévues au Schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU.

#### 4. Réseaux secs

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leurs branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

#### Article UD5

---

##### *Superficie minimale des terrains*

Cet article n'est pas réglementé.

#### Article UD6

---

##### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

1. Dans les secteurs où les terrains ont une pente accentuée, les constructions tendront à être implantées de façon à ce que leurs côtés les plus longs soient parallèles aux courbes de niveau.
2. En outre, les constructions observeront une implantation par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques dont les caractéristiques varient en fonction de la désignation des voies et emprises établie ci-après.

##### *Implantation par rapport à l'axe de l'Avenue de Boieldieu dans sa section aval*

- Toute construction doit observer un recul d'au moins 20m, comptés horizontalement, par rapport à l'axe de l'avenue de Boieldieu dans sa section comprise entre la jonction avec la rue A. Malraux et la limite de la zone UD en direction du centre-ville de Barentin.

##### *Implantation par rapport aux autres voies*

- Toute construction aura son côté le plus proche de la voie qui dessert le terrain de l'opération implanté soit en limite de cette voie soit en retrait d'au moins 3m par rapport à celle-ci.

## Article UD7

---

### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Sauf si la construction est implantée sur la limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3m comptés horizontalement.

## Article UD8

---

### *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

1. Lorsque 2 constructions ne sont pas accolées, les côtés de ces constructions qui se font face doivent être séparés d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur la plus élevée de ces 2 constructions sans être inférieure à 4 mètres mesurés horizontalement.
2. Toutefois, ce recul pourra être réduit jusqu'à 1 m :
  - lorsque les côtés des constructions visés au 1. du présent article ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales (pièces destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue),
  - lorsqu'au moins une des deux constructions est une annexe de faible importance ou un équipement public,
  - lors de l'adaptation, la réfection, la restauration ou de l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

## Article UD9

---

### *Emprise au sol*

1. L'emprise au sol des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.
2. L'emprise au sol des constructions autres que celles visées au 1. du présent article n'excèdera pas 45% de la superficie de l'unité foncière.
3. L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies aux articles UD6, UD7 ou UD10 du présent règlement n'excèdera pas 25% de l'emprise au sol que le bâtiment à étendre avait à la date d'approbation du présent PLU.

## Article UD10

---

### *Hauteur maximale des constructions*

1. Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.
2. La hauteur maximale des constructions autres que celles visées au 1. du présent article n'excèdera pas 1 étage droit sur rez-de-chaussée surélevé avec combles aménageables et sera inférieure ou égale à 7,5m mesurés verticalement de l'égout du toit au niveau du terrain d'assiette. Toutefois, à l'intérieur des périmètres PRI3 identifiés au document graphique du présent PLU, la hauteur maximale des constructions pourra atteindre 8,5m mesurés verticalement de l'égout du toit au niveau du terrain d'assiette.

## Article UD11

---

### *Aspect extérieur des constructions*

#### **1. Aspect général des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer au site en présentant une architecture de qualité ainsi qu'une unité dans le choix des matériaux et l'aspect du traitement de leurs abords immédiats.
- Le traitement de l'aspect extérieur des extensions des constructions, verticales ou horizontales, tendra à être identique à celui utilisé pour le bâtiment à étendre, notamment en ce qui concerne la finition des murs et la couverture des toits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

#### **2. La finition des murs des bâtiments**

La finition des murs pourra avoir recours à la brique, au verre, au bardage métallique, aux couverts végétalisés, à la pierre, au moellon, au bois ou à un enduit à pierre vue ou lissé, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- Les enduits uniformes et blancs recouvrant la totalité du bâtiment sont proscrits.

- la couleur des enduits s'étendra dans les tonalités des beiges, de sable clair ,d'ocre brun clair ou dans la gamme des teintes des briques locales.
- la couleur des murs en bois ne devra pas être vive.
- les murs végétalisés seront possibles à condition qu'ils fassent l'objet d'une mise en oeuvre de qualité garantissant leur durabilité et ne présentent pas un aspect dévalorisant de la construction perçue depuis l'espace public.
- Pour les équipements publics et les constructions destinées aux activités commerciales, artisanales et de bureaux :
  - l'usage de bardages métalliques est autorisé, sous réserve que leur côté extérieur :
    - ne soit pas de couleur vive, le blanc étant proscrit excepté lorsqu'il est utilisé pour des éléments de modénature,
    - ne soit pas réfléchissant, ni recouvert de motifs,
    - présente une finition soignée neutralisant notamment la perception des joints et raccords éventuels.
  - Le recours au verre non réfléchissant, au bois, à la végétalisation des murs, est autorisé en particulier:
    - dans le cadre de constructions favorisant des modes de constructifs écologiques ou recherchant une composition de façade contemporaine intégrant des dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables tels que notamment les cellules photovoltaïques,
    - dans le traitement de l'aspect des volumes secondaires des bâtiments.

### 3. La toiture

- Les toitures terrasses ou les toitures composées d'un seul versant, devront faire l'objet d'un traitement particulier limitant leur aspect uniforme.
- Les toits pourront être surmontés d'une couverture végétale à condition que celle-ci soit en harmonie avec l'aspect des constructions et des abords non bâtis avoisinants.

En outre, il sera appliqué les dispositions suivantes :

1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et de bureau :
  - 1.1 Les toitures terrasses ou composées d'un seul versant ne seront possibles que si elles sont mises en oeuvre dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine de qualité et d'une intégration paysagère soignée tenant compte des relations visuelles du bâtiment projeté avec ses abords immédiats.
  - 1.2 Lorsque une construction comporte une toiture à 2 versants, ces 2 versants auront une pente comprise entre 40 et 55°.
  - 1.3 Excepté pour les toits végétalisés, la couverture de toiture sera en tuile de couleur rouge-brun nuancé ou de type ardoise qui approche en forme et en épaisseur l'aspect de l'ardoise naturelle.

Les prescriptions définies aux alinéas 1.1, 1.2, et 1.3 précédents peuvent ne pas être appliquées aux annexes de faible importance, à l'extension des constructions existantes, aux abris ainsi qu'aux constructions destinées au logement de personnes nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'établissements à vocation économique ou d'intérêt collectif.

- 2 Pour les constructions destinées aux activités commerciales et artisanales, les dispositifs techniques de grande taille disposés sur les toitures (tels que systèmes d'aération, de réfrigération...) doivent faire l'objet d'une mise en oeuvre neutralisant autant que possible leur présence visuelle dans le paysage perçu depuis l'espace public.

#### 4. Les baies

- Les baies perceptibles depuis l'espace public ne pourront pas être composées de verres à effet miroir.
- En outre, pour les constructions à usage d'habitation (hors constructions destinées au logement de personnes nécessaires au fonctionnement des parcs d'activités et des établissements qu'ils comportent), les baies, y compris celles des lucarnes, et les châssis de toit ne pourront être plus larges que hauts.

#### 5. Les Clôtures

- Les clôtures ne devront pas s'opposer au bon écoulement des eaux de surfaces et prévoiront dans leur conception, lorsque celles-ci ne s'accompagnent pas de dispositifs particuliers de collecte ou de rétention des eaux pluviales (fossés, zones de rétention...), des passages permettant le libre écoulement de ces eaux.
- Excepté pour les équipements publics et les établissements d'intérêt collectif, ou dans le cas de la réfection, la restauration ou l'extension de murs de clôture existants, les clôtures ne seront pas composées de murs hauts continus et devront être constituées :
  - soit de haies doublées ou non d'un grillage et éventuellement plantées sur un talus,
  - soit d'un grillage rigide dont la finition en assure la durabilité (plastification....) et ne présente pas un aspect dévalorisant de la clôture perçue depuis l'espace public,
  - soit d'un muret surmonté d'une grille ou de barreaux de bois. Le muret devra présenter une unité d'aspect en harmonie avec la finition des murs de façade.
- Les haies de clôture peuvent être composées :
  - soit d'essences ligneuses de type forsythias, cognassier du Japon ... afin de constituer des haies fleuries d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres,
  - soit d'essences ligneuses locales ou de leurs variétés horticoles correspondantes.

## 6. Les équipements techniques (cuves à fuel ou à gaz...)

- Les équipements techniques devront :
  - soit être intégrés dans une construction dont le volume et l'aspect seront en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes,
  - soit être intégrés en tout ou partie dans le terrain (utilisation de la déclivité du terrain),
  - soit être implantés de façon à limiter leur présence visuelle depuis l'espace public et séparés de celui-ci par des plantations tendant à neutraliser leur aspect,
  - soit venir en extension d'une construction dont le traitement de son aspect extérieur s'effectuera dans le respect des règles architecturales du bâtiment étendu.

### Article UD12

---

#### *Stationnement*

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Les Parcs de stationnement en souterrain ou semi-enterrés sont interdits à l'intérieur des périmètres PRI3 identifiés au document graphique du présent PLU.

3. Il doit être prévu au minimum :

- pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, un espace destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé dans la construction ou à l'extérieur dès lors qu'il est abrité. Sa superficie ne peut être inférieure à 2% de la surface de plancher totale du projet.
- pour les bâtiments ouverts au public, en dehors des équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 150m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les constructions à usage d'activités artisanales, et en dehors des besoins spécifiques de stationnement des poids-lourds liés au fonctionnement de ces activités : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les constructions à usage d'hôtel : 1 place par chambre,
- Pour les constructions à usage de restaurant : 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Devront être ajoutés à ces espaces de stationnement ceux nécessaires aux aires de livraison et à la manœuvre des véhicules.

4. S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur pourra être autorisé à reporter les places de stationnement manquantes sur un autre terrain distant d'au plus 300m du terrain de l'opération et en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément lesdites places,
- soit qu'il les obtient par concession dans un parc public de stationnement,
- soit qu'il les acquiert dans un parc privé comportant un excédent de places par rapport aux normes réglementaires.

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé, conformément aux dispositions des articles L.123-1-2, L.332-7-1 et R. 332-17 du Code de l'urbanisme, à verser une participation financière correspondant au nombre de places manquantes, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficiant d'une convention d'exploitation.

5. L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les annexes de faible importance, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques, ni ne s'applique aux aménagements des bâtiments existants, à leur extension mesurée, et à leur changement de destination dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation de fréquentation notable.

## Article UD13

---

### *Espaces libres, plantations et espaces boisés classés*

1. Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.
2. Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes d'essence locale (arbres et arbustes). Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, ou plus généralement la réalisation des aménagements de la zone, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses d'essence locale en nombre équivalent.
3. Les plantations auront recours, autant que possible, aux essences ligneuses locales, les thuyas, les peupliers et les cyprès étant interdits. Toutefois, l'utilisation d'essences non locales est possible dans les cas suivants :
  - la création de haies fleuries,
  - l'établissement de vergers,
  - les aménagements d'espaces végétalisés établis dans le cadre d'une composition paysagère d'ensemble du terrain,

- le traitement paysager des abords des voies à grande circulation sous réserve que les essences dominantes choisies soient locales,
- la mise en oeuvre des dispositifs d'hydraulique et d'assainissement doux nécessitant le recours à des plantations particulières.

4. Dans le secteur de Malaize, l'espace délimité par la bande de recul identifiée au document graphique et la limite de la zone UD la plus proche de la D6015, il sera réalisé un traitement paysager de qualité qui comprendra notamment la réalisation d'une haie dense plantée sur talus d'une hauteur d'au moins 1,2m. La haie sera composée d'arbres de haut-jet auxquels pourront être ajoutés des arbustes et des plantations rases. Elle observera un retrait par rapport à la limite de la zone précitée qui n'excèdera pas 10m.

### *Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol*

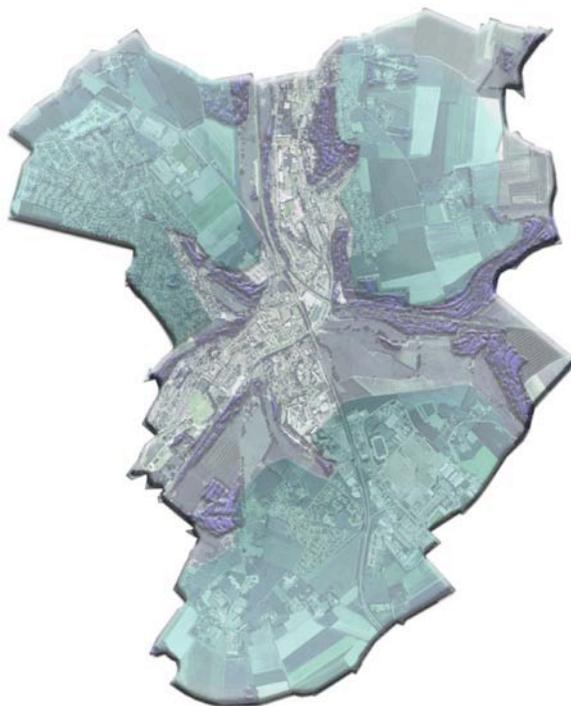
#### Article UD14

##### *Coefficient d'occupation du sol*

Cet article n'est pas réglementé.

# ZONE UE

## Le secteur d'équipements de l'Atréaumont



La zone UE est destinée à recevoir des équipements et services publics ou d'intérêt collectif notamment à vocation administrative, sanitaire, culturelle, de transport, de sports et de loisirs, ainsi qu'une aire pour les gens du voyage.

Les dispositions du présent règlement visent à garantir une urbanisation de la zone en harmonie avec les caractéristiques du terrain de l'opération qui privilégiera concomitamment :

- la mise en œuvre de vues ouvertes sur la vallée de l'Austreberthe,
- l'amélioration de la qualité paysagère et fonctionnelle des entrées de ville de Barentin et Pavilly par l'implantation d'équipements publics valorisants et structurants tant à l'échelle communale qu'à l'échelle de la communauté de commune Caux-Austreberthe,
- l'utilisation de la pente des terrains pour effectuer un traitement paysager de qualité, notamment en ce qui concerne les espaces libres de constructions,
- Un traitement paysager des espaces libres de construction favorisant la diversité des plantations et des motifs paysagers tout en ayant recours à des essences locales.

Enfin, dans l'objectif d'une gestion environnementale qualitative, le présent règlement impose une densité de bâti très faible en limitant l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à 20% de la superficie totale du terrain de l'opération et en prévoyant de nombreuses dispositions en faveur du traitement paysager des espaces libres de construction et de l'intégration des équipements techniques et des parcs de stationnement.

## Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

### Article UE1

---

#### *Occupations et utilisations du sol interdites*

Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol autres que :
  - les constructions, installations et ouvrages à vocation d'équipements publics ou d'établissements d'intérêt collectif (dont les infrastructures de transport terrestre) ainsi que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la lutte contre les risques,
  - les campings,
  - les aires pour les gens du voyage et les constructions, ouvrages et installations qui sont associés à leur fonctionnement,
  - les constructions à usage d'habitation destinée à l'hébergement des personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement de la zone et des équipements et services autorisés dans le présent article,
  - les parcs de stationnement à l'air libre, semi-enterrés et souterrains dans le respect des dispositions prévues à l'article UE12 du présent règlement,
  - les affouillements et exhaussements de sol dans les conditions fixées à l'article UE2 du présent règlement.
- Les constructions, installations et ouvrages relevant d'activités dont le fonctionnement ou l'importance est susceptible de générer :
  - des nuisances matérielles directes, au regard notamment des ambiances sonores, ou des dangers pour les personnes et les biens, incompatibles avec la nature des occupations que le présent règlement autorise à son article UE2,
  - des risques de pollutions graves pour l'environnement,
  - une atteinte à la salubrité et à la sécurité,
  - une gêne excessive notamment par l'aspect dévalorisant des abords et l'augmentation de la circulation automobile et des stationnements incompatibles avec le fonctionnement de la zone.
- sauf pour des motifs liés à la création ou l'élargissement d'accès ou de voies ou pour des motifs liés à la sécurité ou à la salubrité publique, la destruction des plantations d'alignement identifiées par un périmètre dénommé "H" au document graphique en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme,

2. En outre, dans le périmètre PRI 5 identifiés au document graphique du présent PLU, sont interdites :

- la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit consécutivement à un sinistre lié à une inondation,
- la création et l'extension de sous-sols,
- l'implantation et l'extension de constructions, à l'exception des installations et ouvrages liés à la lutte contre les risques,
- les nouvelles voies ayant pour effet :
  - de faire obstacle aux écoulements,

et/ou

  - de rediriger les écoulements en les accélérant vers un point bas,

et/ou

  - de rediriger de façon non maîtrisée les écoulements vers une autre direction que l'axe de ruissellement initial.

En outre, les clôtures pleines seront évitées dans ces périmètres afin de limiter les perturbations sur les écoulements, sauf si ces clôtures sont établies dans un cadre préventif ou de protection contre les risques.

Les règles particulières au périmètre PRI 5 définies dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Article UE2

---

### *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

**Sous réserve des interdictions et conditions définies à l'article UE1 du présent règlement, les occupations et les utilisations du sol seront permises à condition que les prescriptions suivantes soient respectées :**

- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations, travaux et aménagements permis par le règlement de la présente zone sont autorisés. Toutefois, leur mise en œuvre ne tendra pas à augmenter les risques et s'accompagnera de tous travaux et dispositifs permettant de conserver ou de maîtriser l'écoulement des eaux de surface et souterraines.
- Dans les secteurs soumis au risque potentiel d'effondrement déduit de l'observation d'indices présumant la présence de cavités souterraines et identifiés au document graphique par un périmètre, il sera appliqué les règles suivantes :
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment consécutivement à un sinistre lié à un effondrement ou un mouvement de terrain induit par la présence de cavités souterraines ne sera possible que si les mesures techniques adéquates pour neutraliser le risque et assurer la sécurité des personnes et des biens sont effectuées préalablement à cette reconstruction.
  - Les travaux ayant pour objet de modifier l'usage des constructions existantes, les aménagements ainsi que les extensions ou nouvelles constructions, ne seront autorisés que si la sécurité des personnes et des biens est garantie :
    - soit par l'absence de risques (la présomption de risque est levée) ;
    - soit parce que des mesures constructives et/ou des aménagements rendent le risque inopérant.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du Sol

### Article UE3

#### *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

##### 1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La création d'un accès peut être refusée :
  - lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation,
  - lorsqu'il est possible de regrouper plusieurs accès.

En outre, sauf pour des motifs d'intérêt public ou liés à la gestion des risques ou des infrastructures routières, sont interdits la création de tout nouvel accès donnant directement sur la D6015.

- Les voies d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie publique principale par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5 %, de façon à adoucir la jonction entre la voie publique et l'accès privé.

##### 2. Voirie

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et permettent un ramassage aisé des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment utilisés par les services de lutte contre les incendies, de faire aisément demi-tour.
- Les circulations réservées aux piétons doivent être aménagées de façon à favoriser l'accès aux équipements d'intérêts publics depuis les espaces environnants. En outre, leur tracé doit suivre autant que possible la pente la plus aisée.

## Article UE4

---

### *Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics*

#### 1. Eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute mise en œuvre d'appareils de lutte contre l'incendie sera établie en accord avec les services compétents et conformément aux normes en vigueur.

#### 2. Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectif lorsque celui-ci existe. Dans le cas contraire, le projet devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif tel que le prévoit le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées de Barentin.
- Les eaux usées industrielles doivent, préalablement à leur évacuation dans le réseau public, bénéficier d'un traitement particulier assurant une qualité de rejet compatible avec celle que peut recevoir le réseau public.
- Il est interdit d'évacuer les eaux usées dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales.

#### 3. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau communal des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et nationales.
- Le projet devra être conforme aux modalités prévues au Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU, relatives au raccordement au réseau public d'eaux pluviales ainsi qu'à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.
- Lorsque le réseau est séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'évacuation des eaux usées.

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public :
  - sous réserve d'être compatible avec la capacité du réseau public,et
  - après qu'aient été mises en œuvre, sur le terrain de l'opération, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux ;et
  - à condition de respecter les dispositions prévues au Schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU.

#### 4. Réseaux secs

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leurs branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

#### Article UE5

---

##### *Superficie minimale des terrains*

Cet article n'est pas réglementé.

#### Article UE6

---

##### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions observeront une implantation par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques dont les caractéristiques varient en fonction de la désignation des voies et emprises établie ci-après.

*Retrait par rapport à la D6015*

Toute construction devra être implantée à au moins 30 mètres de l'axe de la N 15.

*Retrait par rapport à la RD 143a*

Toute construction devra être implantée à au moins 20 mètres de l'axe de la RD 143a.

*Retrait par rapport à la voie ferrée Paris-Le Havre*

Toute construction devra être implantée à au moins 40 mètres mesurés à compter du rail qui lui est le plus proche. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations destinés au fonctionnement et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

### Article UE7

#### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Toute construction doit avoir chacun de ses côtés implanté :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait d'au moins 3m, mesurés horizontalement, par rapport à la limite séparative la plus proche qui lui fait face.

### Article UE8

#### *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Les constructions non accolées seront distantes d'au moins 3 mètres.

### Article UE9

#### *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 25% de la superficie totale du terrain sur lequel elles s'implantent.

## Article UE10

---

### *Hauteur maximale des constructions*

Cet article n'est pas réglementé.

## Article UE11

---

### *Aspect extérieur des constructions*

#### **1. Aspect général des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer au site en présentant une architecture de qualité ainsi qu'une unité dans le choix des matériaux et l'aspect du traitement de leurs abords immédiats.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

#### **2. La finition des murs des bâtiments**

La finition des murs pourra avoir recours à la brique, au verre, au bardage métallique, à la céramique, aux couverts végétalisés, à la pierre, au moellon, au bois ou à un enduit à pierre vue ou lissé, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- les murs végétalisés seront possibles à condition qu'ils fassent l'objet d'une mise en oeuvre de qualité garantissant leur durabilité et ne présentent pas un aspect dévalorisant de la construction perçue depuis l'espace public.
- l'usage de bardages métalliques est autorisé, sous réserve que leur côté extérieur :
  - ne soit pas de couleur vive, le blanc étant proscrit excepté lorsqu'il est utilisé pour des éléments de modénature,
  - ne soit pas réfléchissant, ni recouvert de motifs,
  - présente une finition soignée neutralisant notamment la perception des joints et raccords éventuels.

- Le recours au verre non réfléchissant, au bois, à la végétalisation des murs, est autorisé en particulier :
  - dans le cadre de constructions favorisant des modes de constructifs écologiques ou recherchant une composition de façade contemporaine intégrant des dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables tels que notamment les cellules photovoltaïques,
  - dans le traitement de l'aspect des volumes secondaires des bâtiments.

### 3. La modénature

- Les murs de grand développé d'une longueur supérieure à 30 mètres et ne possédant aucun décrochement devront être composés de travées verticales en ayant recours à :
  - des éléments de modénature (par exemple bandeaux, pilastres, colombages, chaînages...),
  - et/ou à l'ordonnance des ouvertures lorsque le mur en prévoit.

### 4. La toiture

- Les toitures terrasses ou les toitures composées d'un seul versant, devront faire l'objet d'un traitement particulier limitant leur aspect uniforme.
- Les toits pourront être surmontés d'une couverture végétale à condition que celle-ci soit en harmonie avec l'aspect des constructions et des abords non bâtis avoisinants.

### 5. Les baies

- Les baies perceptibles depuis l'espace public ne pourront pas être composées de verres à effet miroir.

### 6. Les Clôtures

- Les clôtures ne devront pas s'opposer au bon écoulement des eaux de surfaces et prévoiront dans leur conception, lorsque celles-ci ne s'accompagnent pas de dispositifs particuliers de collecte ou de rétention des eaux pluviales (fossés, zones de rétention...), des passages permettant le libre écoulement de ces eaux.
- Le long des voies publiques, les clôtures grillagées seront doublées d'une haie vive plantée, de façon continue ou discontinue dans le cas de l'alinéa suivant, entre la clôture et la voie.
- Le long de la N 15, l'implantation de clôtures devra permettre la création de percées visuelles en direction de l'Est, vers la vallée de l'Austreberthe.
- Les haies de clôture peuvent être composées :
  - soit d'essences ligneuses de type forsythias, cognassier du Japon ... afin de constituer des haies fleuries d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres,
  - soit d'essences ligneuses locales ou de leurs variétés horticoles correspondantes.

## 6. Les équipements techniques (cuves à fuel ou à gaz...)

- Les équipements techniques devront :
  - soit être intégrés dans une construction dont le volume et l'aspect seront en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes,
  - soit être intégrés en tout ou partie dans le terrain (utilisation de la déclivité du terrain),
  - soit être implantés de façon à limiter leur présence visuelle depuis l'espace public et séparés de celui-ci par des plantations tendant à neutraliser leur aspect,
  - soit venir en extension d'une construction dont le traitement de son aspect extérieur s'effectuera dans le respect des règles architecturales du bâtiment étendu.

### Article UE12

---

#### Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Il doit être prévu au minimum :

- pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, un espace destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé dans la construction ou à l'extérieur dès lors qu'il est abrité. Sa superficie ne peut être inférieure à 2% de la surface de plancher totale du projet.
- pour les bâtiments ouverts au public, en dehors des équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 150m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher.

Devront être ajoutés à ces espaces de stationnement ceux nécessaires aux aires de livraison et à la manœuvre des véhicules.

3. Les parcs de stationnement seront à l'air libre (couvert ou non couvert), souterrains, semi-enterrés ou intégrés dans la construction sous réserve de respecter les conditions suivantes.

- Les parcs de stationnement seront implantés de façon à limiter les affouillements et les exhaussements du sol et s'accompagneront de traitements paysagers visant à neutraliser leur aspect perçu depuis l'espace public (dalle végétalisée par exemple).

- Les parcs de stationnement à l'air libre pourront recevoir des d'arbres de haute tige et des plantations arbustives dont l'organisation s'inspire de celle des vergers. Leur revêtement devra, par le choix du matériau et de sa teinte, favoriser leur intégration paysagère vis-à-vis de leurs abords immédiats.
4. L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les annexes de faible importance, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques, ni ne s'applique aux aménagements des bâtiments existants, à leur extension mesurée, et à leur changement de destination dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation de fréquentation notable.

## Article UE13

---

### *Espaces libres, plantations et espaces boisés classés*

1. Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.
2. Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes d'essence locale (arbres et arbustes). Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, ou plus généralement la réalisation des aménagements de la zone, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses d'essence locale en nombre équivalent.
3. Les espaces libres de construction, y compris les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales, doivent faire l'objet d'un traitement végétal soigné et de qualité visant à conserver une harmonie paysagère avec les sites environnants.  
En outre, ils devront :
  - constituer des espaces verts valorisants en cohérence avec la morphologie et le traitement des abords des constructions, ainsi qu'avec la pente du terrain de l'opération,
  - être aménagés en faveur de la diversité des plantations et des motifs paysagers (espace ouvert composé de plantations rases, bosquet dense, alignements d'arbres, haies vives fleuries, vergers...).
4. Les plantations auront recours, autant que possible, aux essences ligneuses locales, les thuyas, les peupliers et les cyprès étant interdits. Toutefois, l'utilisation d'essences non locales est possible dans les cas suivants :
  - la création de haies fleuries,
  - l'établissement de vergers,

- les aménagements d'espaces végétalisés établis dans le cadre d'une composition paysagère d'ensemble du terrain,
- le traitement paysager des abords des voies à grande circulation sous réserve que les essences dominantes choisies soient locales,
- la mise en oeuvre des dispositifs d'hydraulique et d'assainissement doux nécessitant le recours à des plantations particulières.

5. Les cheminements piétons seront accompagnés d'éléments végétaux plantés en cohérence avec les éléments du paysage qu'ils traversent et de façon à valoriser la lisibilité de leur tracé. En outre, leur revêtement devra, par le choix du matériau et de la teinte, favoriser leur intégration paysagère vis-à-vis de leurs abords immédiats.

6. Les plantations d'alignement d'arbres de haute tige ne doivent pas compromettre la lecture du paysage. En outre, elles ne peuvent s'implanter que :

- soit de part et d'autre d'une voie ou d'un cheminement piéton,
- soit selon la direction du mur de la construction qu'elles prolongent.

7. Il sera tenu compte dans le choix des plantation de la hauteur qu'auront les éléments plantés au terme de leur croissance ainsi que de la pente du terrain de l'opération afin de conserver des vues depuis la N 15 sur la vallée de l'Austreberthe.

### *Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol*

#### Article UE14

---

##### *Coefficient d'occupation du sol*

Cet article n'est pas réglementé.

# ZONE UF

## Les anciens sites industriels du fond de vallée

Ces espaces, recevant des activités industrielles anciennes et dont une partie est encore en fonctionnement, mobilisent des terrains de grande taille du fond de vallée en prolongement ou à l'intérieur des sites urbains denses de Barentin.

L'évolution générale des modes économiques de production ne favorise pas le maintien pérenne des activités industrielles dont il est à prévoir une reconversion des sites à moyen et long termes. En outre, les ressources urbaines du fond de vallée et sa configuration physique ne favorisent pas le développement de quartiers monofonctionnels à usage d'activités économiques.

Le présent PLU entend ainsi permettre un renouvellement progressif de ces espaces qui pourront à l'avenir concourir au développement du centre-ville de la commune dans une optique d'utilisation optimisée du sol et d'amélioration des fonctionnalités urbaines grâce à des relations interquartiers plus harmonieuses et une meilleure adaptation spatiale entre la densité de population et l'implantation des équipements et des services urbains.

Toutefois, l'état de pollution présumé des sols de ces sites, compte tenu de l'utilisation ancienne de ces espaces à vocation industrielle et des types de productions qui s'y sont exercées, et la présence de phénomènes d'inondation appellent une gestion urbanistique particulière des conditions de leur renouvellement.

Bien que ces espaces soient équipés et bâtis, leur taille localement conséquente, leur configuration particulière liée à leur usage industriel et la mutation progressive qui est envisagée de ces sites industriels vers des quartiers de centre urbain, implique de considérer que leur évolution nécessitera un aménagement s'approchant de celui d'une zone à urbaniser, incluant notamment l'organisation de nouvelles voiries.



Dans ce sens, le présent règlement :

- permet une extension mesurée des constructions existantes à usage d'activités industrielles ainsi que des constructions liées au fonctionnement de ces activités sous réserve de mesures visant à ne pas aggraver les risques d'inondation ;
- prévoit la création de nouvelles constructions à usage d'habitation, de commerces, d'équipements publics ainsi que d'artisanat et de services compatibles avec la proximité immédiate d'habitation, sous réserves des conditions assurant une maîtrise rationnelle et compatible des risques d'inondation avec ces nouvelles occupations et un aménagement qui améliore le fonctionnement général des écoulements des eaux superficielles en fond de vallée.
- prend en compte l'existence potentielle de la pollution des sols,
- améliore la valorisation des abords de l'Austreberthe.

La zone UF est divisée en 3 secteurs UFa, UFb et UFc en vue de procéder à une gestion des phénomènes et des risques d'inondation adaptée et de prévoir des modalités urbanistiques permettant un renouvellement de ces espaces dans le cadre d'un aménagement cohérent de chaque secteur.

- Le Secteur UFa correspond au quartier Nord du fond de vallée situé en limite avec la commune de Pavilly.
- Le Secteur UFb correspond au quartier médian de la rue J. Ferry.
- Le Secteur UFc correspond au quartier Sud du fond de vallée situé en limite avec la commune de Villers-Ecalles.

Enfin, en application de l'article R.123-11 b du Code de l'urbanisme le document graphique délimite des secteurs pour lesquels le présent règlement soumet les constructions à des conditions spéciales afin d'atteindre les objectifs de prévention et de prise en compte des risques. Sont ainsi distingués dans la zone UF, les espaces :

- ne présentant pas de vulnérabilité particulière au regard des risques d'inondation,
- exposés à des risques dont la gestion est similaire à d'autres secteurs du territoire,
- dont la vulnérabilité au regard des risques d'inondation peut être maîtrisée grâce à des actions de prévention et de lutte contre les risques et au moyen de mesures urbanistiques spéciales. L'implantation de nouvelles constructions dans ce secteur est ainsi conditionnée à l'existence préalable d'un contexte assurant une qualité de fonctionnement global des écoulements superficiels suffisante pour permettre cette nouvelle implantation. En outre, elle doit respecter de multiples mesures urbanistiques visant à ne pas augmenter les risques et à en faciliter leur gestion.

## Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

### Article UF1

#### *Occupations et utilisations du sol interdites*

##### **1. Dans l'ensemble de la zone UF, sont interdits :**

- 1.1 Les nouveaux ouvrages, constructions, installations relevant d'activités dont le fonctionnement ou l'importance est susceptible de générer :
  - des nuisances matérielles directes, au regard notamment des ambiances sonores, ou des dangers pour les personnes et les biens, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, de bureaux et d'établissements recevant du public,
  - des risques de pollutions graves pour l'environnement,
  - une atteinte à la salubrité et à la sécurité,
  - une gêne excessive notamment par l'aspect dévalorisant des abords et l'augmentation de la circulation automobile et des stationnements incompatibles avec le fonctionnement de la zone.
- 1.2 Les nouvelles constructions à usage de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 300m<sup>2</sup>,
- 1.3 Les nouvelles constructions à usage d'industrie et d'entrepôt,
- 1.4. L'extension des constructions existantes sauf celle permise dans les conditions fixées au paragraphe 1.1 de l'article UF2,
- 1.5 Le stationnement des caravanes, le camping et l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.6 Les groupes de garages dont l'accès se fait directement depuis la voie, sauf s'ils sont intégrés dans la construction principale du terrain de l'opération,
- 17 Les dépôts de toute nature en dehors de bâtiments clos prévus à cet effet.
- 1.8 Toute nouvelle construction dans la zone d'expansion de crue délimitée au document graphique du présent PLU. Ne sont toutefois pas concernés par cette disposition, les constructions, installations et ouvrages liés à la lutte contre les risques, à la sécurité publique ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics.
- 1.9 Sauf pour des motifs liés à la sécurité publique ou la gestion de la pollution des sites, la démolition des éléments du patrimoine bâti compris dans les périmètres définis au document graphique du présent PLU en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

## 2. En outre, dans les périmètres PRI identifiés au document graphique du présent PLU, il sera appliqué les prescriptions suivantes :

### 2.1 En PRI2, sont interdits :

- la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit consécutivement à un sinistre lié à une inondation,
- la création et l'extension de sous-sols.
- la création et la reconstruction de clôtures pleines.

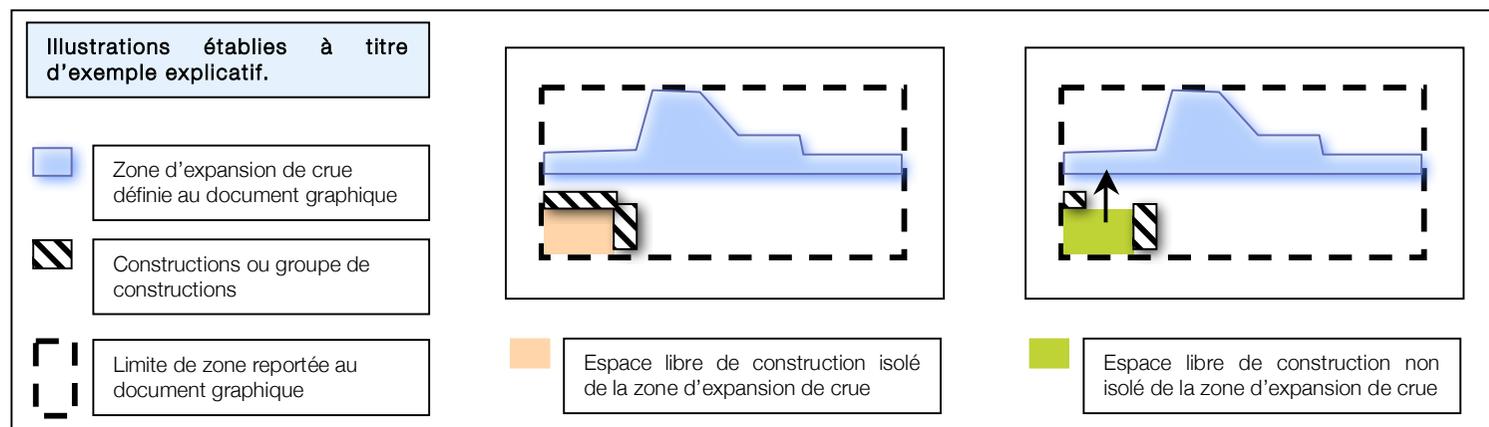
### 2.2 En PRI3, sont interdits :

- les constructions, installations et ouvrages relevant des nomenclatures relatives aux Installations Classées Pour l'Environnement ainsi que l'extension de ceux existants à la date d'approbation du présent PLU,
- la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit consécutivement à un sinistre lié à une inondation,
- la création et l'extension de sous-sols,
- la création de nouveaux équipements publics ou d'établissements d'intérêt collectif de superstructure dont le fonctionnement entraîne un usage ou une fréquentation des constructions par une population pour laquelle la sécurité ne peut être garantie au regard des risques d'inondation et des conditions de secours (établissements vulnérables tels que crèches, maisons de retraites, écoles).
- la création ou la reconstruction de clôtures pleines.
- les murs de constructions et les fronts bâtis continus composés de plusieurs constructions accolées d'une longueur de plus de 35m, lorsqu'ils tendent à être perpendiculaires aux berges de l'Austreberthe les plus proches.

### 2.3 En PRI4, sont interdits :

- les constructions, installations et ouvrages relevant des nomenclatures relatives aux Installations Classées Pour l'Environnement ainsi que l'extension de ceux existants à la date d'approbation du présent PLU,
- la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit consécutivement à un sinistre lié à une inondation,
- la création et l'extension de sous-sols,
- la création de nouveaux équipements publics ou d'établissements d'intérêt collectif de superstructure dont le fonctionnement entraîne un usage ou une fréquentation des constructions par une population pour laquelle la sécurité ne peut être garantie au regard des risques d'inondation et des conditions de secours (établissements vulnérables tels que crèches, maisons de retraites, écoles),

- les murs de constructions et les fronts bâtis continus composés de plusieurs constructions accolées d'une longueur de plus de 35m, lorsqu'ils tendent à être perpendiculaires aux berges de l'Austreberthe les plus proches,
  - la création ou la reconstruction de clôtures pleines.
- 
- L'implantation des clôtures, des constructions ou de groupes de constructions qui contrarie le libre écoulement des eaux superficielles en ayant pour conséquence de créer des endroits libres de constructions isolés de la zone d'expansion de crue identifiée au document graphique du présent PLU.



2.4 Les règles particulières aux périmètres PRI définies dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux infrastructures, aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Article UF2

---

### *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

**1. Sous réserve des interdictions et conditions définies à l'article UF1 du présent règlement, les occupations et les utilisations du sol seront permises à condition que les prescriptions suivantes soient respectées :**

1.1 Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à destination d'activités industrielles, commerciales, artisanales, d'entrepôt et de bureau ainsi que les logements des personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement de ces activités, ne pourront faire l'objet que de travaux d'adaptation ou de réfection et d'une extension. Cette extension s'effectuera sous réserve :

- qu'elle n'excède pas 10% de l'emprise au sol que le bâtiment à étendre avait à la date d'approbation du présent PLU,

et

- que l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sur le terrain de l'opération ne soit pas augmentée,

et

- qu'elle s'effectue en retrait d'au moins 12m, mesurés horizontalement, par rapport aux berges de l'Austreberthe identifiées au document graphique du présent PLU. Ce retrait est porté à 20m en rive droite de l'Austreberthe pour le secteur UFb.

En outre, si elle respecte les conditions précédemment définies, l'extension de toute construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles du présent règlement définies aux articles UF6, UF7, UF8 ou UF10 est possible.

1.2 Dans les secteurs délimités au document graphique du présent PLU et en application de l'article L.123-1-5 10° du Code de l'urbanisme, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

1.3 A l'exception des constructions, installations et ouvrages liés à la lutte contre les risques, à la sécurité publiques ainsi que des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics, l'implantation de toute nouvelle construction ne sera possible que si les conditions suivantes sont remplies :

- L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas :
  - Dans les secteur UFa et UFb, 45% de l'unité foncière à l'intérieur du périmètre PRI4 identifié au document graphique du présent PLU,
  - Dans les secteur UFc, 40% de l'unité foncière à l'intérieur du périmètre PRI4 identifié au document graphique du présent PLU.
  
- Toute nouvelle construction ne pourra s'implanter qu'à condition que la zone d'expansion de crue délimitée au document graphique du présent PLU ait un fonctionnement effectif en étant libre de construction dans une bande de 12 m, mesurés horizontalement, par rapport aux berges de l'Austreberthe repérées au document graphique. Cette bande est portée à 20m en rive droite de l'Austreberthe pour le secteur Ufb.
  
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve :
  - qu'ils soient limités à ceux indispensables à la réalisation des constructions, des voies, des ouvrages liés à la lutte contre les risques et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics,

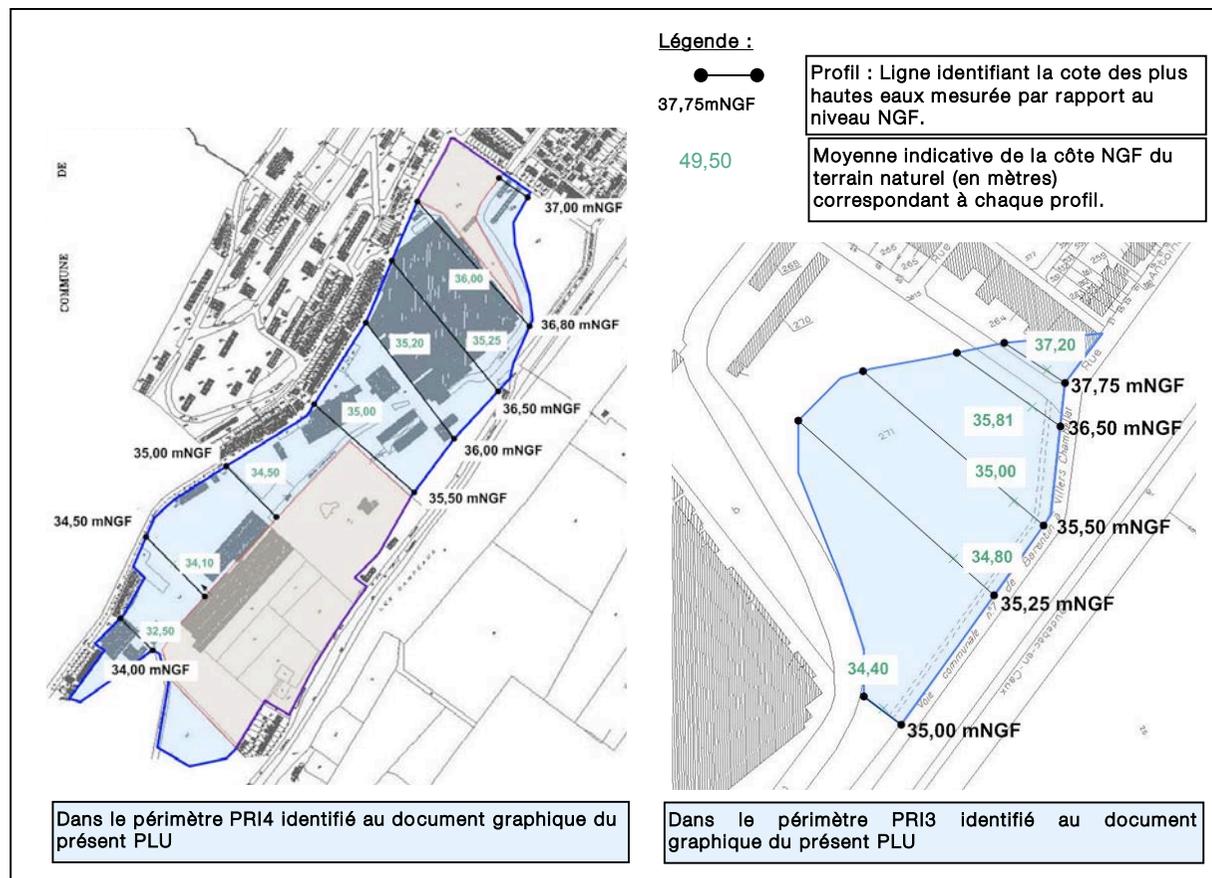
et

  - que leur mise en œuvre ne tende pas à augmenter les risques et s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver ou de maîtriser l'écoulement des eaux de surface et souterraines.

- 1.4 Dans les secteurs identifiés au document graphique par un périmètre dénommé "P", toute construction, installation et ouvrage ainsi que tout changement de leur destination ne pourront être effectués que si les mesures visant à neutraliser la pollution résiduelle des sols sont suffisantes pour rendre inopérantes les incidences de cette pollution sur l'environnement, la santé des personnes et la salubrité des constructions.

2. En outre, il sera fait application des règles particulières applicables dans les périmètres PRI délimités au document graphique du présent PLU :

- 2.1 A l'intérieur des PRI 4 et PRI 2 des secteurs UFa et UFb, le niveau du plancher le plus bas des nouvelles constructions doit être situé à au moins 0,3m, mesuré verticalement, au-dessus du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel s'entend comme le niveau du sol tel qu'il est avant les travaux projetés dans l'emprise qui recevra la construction.
- 2.2 A l'intérieur des PRI 3 et PRI 4 compris dans le secteur UFc, le niveau du plancher le plus bas des nouvelles constructions doit être situé à au moins 0,3m, mesuré verticalement, au-dessus de la côte des plus hautes eaux précisée ci-après.



- 2.3 Les prescriptions définies dans les périmètres PRI pourront ne pas être appliquées à l'extension des constructions existantes à condition que cette extension :
- n'excède pas 20% de l'emprise au sol que la construction à étendre avait à la date d'approbation du présent PLU,
  - n'entraîne pas une aggravation des risques sur les terrains avoisinants et/ou une augmentation des dangers pour les personnes qui utilisent ou fréquentent ces constructions,
  - respecte les règles définies au 2.4 du présent article UF2.
- 2.4 Les prescriptions définies dans les périmètres PRI ne s'appliquent pas aux infrastructures, aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

### Article UF3

#### *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

##### 1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La création d'un accès peut être refusée :
  - lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation,
  - lorsqu'il est possible de regrouper plusieurs accès.
- Les voies d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie publique principale par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5 %, de façon à adoucir la jonction entre la voie publique et l'accès privé.

##### 2. Voirie

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et permettent un ramassage aisé des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment utilisés par les services de lutte contre les incendies, de faire aisément demi-tour.
- La création de toute nouvelle voie dans la zone d'expansion de crue identifiée au document graphique du présent PLU n'est possible que si elle n'engendre pas d'effet négatif notable sur les écoulements superficiels.
- En dehors des cheminements piétons et des voies nécessaires à la gestion des secours et de l'entretien de l'Austreberthe, toute nouvelle voie longeant l'Austreberthe est interdite dans une bande de 12m, mesurés

horizontalement, par rapport aux berges de l'Austreberthe repérés au document graphique. Cette bande est portée à 20m en rive droite de l'Austreberthe pour le secteur UFb.

Toutefois, les franchissements de l'Austreberthe sont possibles à condition que leur mise en oeuvre n'entraîne pas la réalisation de remblais ou d'affouillements dans une bande de 12m, mesurés horizontalement, par rapport aux berges de l'Austreberthe repérées au document graphique. Cette bande est portée à 20m en rive droite de l'Austreberthe pour le secteur UFb.

## Article UF4

---

### *Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics*

#### 1. Eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute mise en œuvre d'appareils de lutte contre l'incendie sera établie en accord avec les services compétents et conformément aux normes en vigueur.

#### 2. Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectif.
- Les eaux usées industrielles doivent, préalablement à leur évacuation dans le réseau public, bénéficier d'un traitement particulier assurant une qualité de rejet compatible avec celle que peut recevoir le réseau public.
- Il est interdit d'évacuer les eaux usées dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales.

#### 3. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau communal des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et nationales.

- Le projet devra être conforme aux modalités prévues au Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU, relatives au raccordement au réseau public d'eaux pluviales ainsi qu'à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.
- Lorsque le réseau est séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'évacuation des eaux usées.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public :
  - sous réserve d'être compatible avec la capacité du réseau public,
  - et
  - après qu'aient été mises en œuvre, sur le terrain de l'opération, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux ;
  - et
  - à condition de respecter les dispositions prévues au Schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU.

#### 4. Réseaux secs

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leurs branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

#### Article UF5

---

##### *Superficie minimale des terrains*

Cet article n'est pas réglementé.

## Article UF6

---

### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions observeront une implantation par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques dont les caractéristiques varient en fonction de la désignation des voies et emprises établie ci-après.

#### *Implantation par rapport aux rues J. Ferry et A. Badin et par rapport à la route de Villers*

- Toute construction observera un recul d'au moins 5m par rapport à la limite des rues J. Ferry et A. Badin et par rapport à la route de Villers.

#### *Implantation par rapport aux autres voies*

L'implantation des constructions par rapport aux autres voies que celles désignées à l'alinéa précédent du présent article respectera les dispositions suivantes.

- Toute construction observera un recul par rapport à la voie qui dessert le terrain de l'opération au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction projetée.

Toutefois, et sous réserve des limitations prévues par ailleurs au présent règlement, ce recul pourra être réduit à 3m si la construction contribue à prolonger ou à former un front bâti en observant une implantation par rapport à la limite des voies identique à celui qu'ont les constructions implantées sur fonds voisins ; une tolérance de plus ou moins 1,5m étant acceptée.

## Article UF7

---

### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Sauf si la construction est implantée sur la limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3m comptés horizontalement.

## Article UF8

---

### *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

1. Lorsque 2 constructions ne sont pas accolées, les côtés de ces constructions qui se font face doivent être séparés d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur la plus élevée de ces 2 constructions sans être inférieure à 4 mètres mesurés horizontalement.
2. Toutefois, ce recul pourra être réduit jusqu'à 1 m :
  - lorsque les côtés des constructions visés au 1. du présent article ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales (pièces destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue),
  - lorsqu'au moins une des deux constructions est une annexe de faible importance ou un équipement public,
  - lors de l'adaptation, la réfection, la restauration ou de l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

## Article UF9

---

### *Emprise au sol*

- En secteurs UFA et UFb, l'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 45% de la superficie de l'unité foncière sur laquelle elles s'implantent.
- En secteurs UFc, l'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 40% de la superficie de l'unité foncière sur laquelle elles s'implantent.

## Article UF10

---

### *Hauteur maximale des constructions*

1. Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.
2. La hauteur maximale des constructions autres que celles visées au 1. du présent article est définie ci-après :
  - Les constructions n'excéderont pas 3 étages droits sur rez-de-chaussée surélevé et leur hauteur mesurée verticalement de l'égout du toit au niveau du terrain d'assiette sera inférieure ou égale à 13m. Toutefois, dans une bande de 30 m, comptés horizontalement, par rapport à l'axe des rues J. Ferry et A. Badin et par rapport à l'axe de la route de Villers, les constructions n'excéderont pas 1 étage droit sur rez-de-chaussée surélevé avec combles aménageables et leur hauteur mesurée verticalement de l'égout du toit au niveau du terrain d'assiette sera inférieure ou égale à 8,5m.

## Article UF11

---

### *Aspect extérieur des constructions*

#### **1. Aspect général des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer au site en présentant une architecture de qualité ainsi qu'une unité dans le choix des matériaux et l'aspect du traitement de leurs abords immédiats.
- Le traitement de l'aspect extérieur des extensions des constructions, verticales ou horizontales, tendra à être identique à celui utilisé pour le bâtiment à étendre, notamment en ce qui concerne la finition des murs et la couverture des toits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

#### **2. La finition des murs des bâtiments**

La finition des murs pourra avoir recours à la brique, au verre, au bardage métallique, aux couverts végétalisés, à la pierre, au moellon, au bois ou à un enduit à pierre vue ou lissé, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- Les enduits uniformes et blancs recouvrant la totalité du bâtiment sont proscrits.

- la couleur des enduits s'étendra dans les tonalités des beiges, de sable clair ,d'ocre brun clair ou dans la gamme des teintes des briques locales.
- la couleur des murs en bois ne devra pas être vive.
- les murs végétalisés seront possibles à condition qu'ils fassent l'objet d'une mise en oeuvre de qualité garantissant leur durabilité et ne présentent pas un aspect dévalorisant de la construction perçue depuis l'espace public.
- Pour les équipements publics et les constructions destinées aux activités commerciales, de services, artisanales et de bureaux :
  - l'usage de bardages métalliques est autorisé, sous réserve que leur côté extérieur :
    - ne soit pas de couleur vive, le blanc étant proscrit excepté lorsqu'il est utilisé pour des éléments de modénature,
    - ne soit pas réfléchissant, ni recouvert de motifs,
    - présente une finition soignée neutralisant notamment la perception des joints et raccords éventuels.
  - Le recours au verre non réfléchissant, au bois, à la végétalisation des murs, est autorisé en particulier:
    - dans le cadre de constructions favorisant des modes de constructifs écologiques ou recherchant une composition de façade contemporaine intégrant des dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables tels que notamment les cellules photovoltaïques ,
    - dans le traitement de l'aspect des volumes secondaires des bâtiments.

### 3. La toiture

- Les toitures terrasses ou les toitures composées d'un seul versant, devront faire l'objet d'un traitement particulier limitant leur aspect uniforme.
- Les toits pourront être surmontés d'une couverture végétale à condition que celle-ci soit en harmonie avec l'aspect des constructions et des abords non bâtis avoisinants.

En outre, il sera appliqué les dispositions suivantes :

1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :
  - 1.1 Les toitures terrasses ou composées d'un seul versant ne seront possibles que si elles sont mises en oeuvre dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine de qualité et d'une intégration paysagère soignée tenant compte des relations visuelles du bâtiment projeté avec ses abords immédiats.
  - 1.2 Lorsque une construction comporte une toiture à 2 versants, ces 2 versants auront une pente comprise entre 40 et 55°.

1.3 Excepté pour les toits végétalisés, la couverture de toiture sera en tuile de couleur rouge-brun nuancé ou de type ardoise qui approche en forme et en épaisseur l'aspect de l'ardoise naturelle.

Les prescriptions définies aux alinéas 1.1, 1.2, et 1.3 précédents peuvent ne pas être appliquées aux annexes de faible importance, à l'extension des constructions existantes, aux abris ainsi qu'aux constructions destinées au logement de personnes nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'établissements à vocation économique ou d'intérêt collectif.

- 2 Pour les constructions destinées aux activités commerciales, de services, artisanales et de bureaux, les dispositifs techniques de grande taille disposés sur les toitures (tels que systèmes d'aération, de réfrigération...) doivent faire l'objet d'une mise en oeuvre neutralisant autant que possible leur présence visuelle dans le paysage perçu depuis l'espace public.

#### 4. Les baies

- Les baies perceptibles depuis l'espace public ne pourront pas être composées de verres à effet miroir.
- En outre, pour les constructions à usage d'habitation (hors constructions destinées au logement de personnes nécessaires au fonctionnement des parcs d'activités et des établissements qu'ils comportent), les baies, y compris celles des lucarnes, et les châssis de toit ne pourront être plus larges que hauts.

#### 5. Les Clôtures

- Les clôtures ne devront pas s'opposer au bon écoulement des eaux de surfaces et prévoiront dans leur conception, lorsque celles-ci ne s'accompagnent pas de dispositifs particuliers de collecte ou de rétention des eaux pluviales (fossés, zones de rétention...), des passages permettant le libre écoulement de ces eaux.
- Excepté pour les équipements publics et les établissements d'intérêt collectif, ou dans le cas de la réfection, la restauration ou l'extension de murs de clôture existants, les clôtures ne seront pas composées de murs hauts continus et devront être constituées :
  - soit de haies doublées ou non d'un grillage,
  - soit d'un grillage rigide dont la finition assure la durabilité (plastification...) et ne présente pas un aspect dévalorisant de la clôture perçue depuis l'espace public,
  - soit d'un muret surmonté d'une grille ou de barreaux de bois. Le muret devra présenter une unité d'aspect en harmonie avec la finition des murs de façade.
- Les haies de clôture peuvent être composées :
  - soit d'essences ligneuses de type forsythias, cognassier du Japon ... afin de constituer des haies fleuries d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres,
  - soit d'essences ligneuses locales ou de leurs variétés horticoles correspondantes.

## 6. Les équipements techniques (cuves à fuel ou à gaz...)

- Les équipements techniques devront :
  - soit être intégrés dans une construction dont le volume et l'aspect seront en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes,
  - soit être intégrés en tout ou partie dans le terrain (utilisation de la déclivité du terrain),
  - soit être implantés de façon à limiter leur présence visuelle depuis l'espace public et séparés de celui-ci par des plantations tendant à neutraliser leur aspect,
  - soit venir en extension d'une construction dont le traitement de son aspect extérieur s'effectuera dans le respect des règles architecturales du bâtiment étendu.

### Article UF12

---

#### Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et de la zone d'expansion de crue définie au document graphique du présent PLU.

2. Les Parcs de stationnement en souterrain ou semi-enterrés sont interdits à l'intérieur des périmètres PRI 2, PRI 3 et PRI4 identifiés au document graphique du présent PLU.

3. Il doit être prévu au minimum :

- pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, un espace destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé dans la construction ou à l'extérieur dès lors qu'il est abrité. Sa superficie ne peut être inférieure à 2% de la surface de plancher totale du projet.
- pour les bâtiments ouverts au public, en dehors des équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 150m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les constructions à usage d'activités artisanales et de services, et en dehors des besoins spécifiques de stationnement des poids-lourds liés au fonctionnement de ces activités : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les constructions à usage d'hôtel : 1 place par chambre,
- Pour les constructions à usage de restaurant : 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Devront être ajoutés à ces espaces de stationnement ceux nécessaires aux aires de livraison et à la manœuvre des véhicules.

4. S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur pourra être autorisé à reporter les places de stationnement manquantes sur un autre terrain distant d'au plus 300m du terrain de l'opération et en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément lesdites places,
- soit qu'il les obtient par concession dans un parc public de stationnement,
- soit qu'il les acquiert dans un parc privé comportant un excédent de places par rapport aux normes réglementaires.

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé, conformément aux dispositions des articles L.123-1-2, L.332-7-1 et R. 332-17 du Code de l'urbanisme, à verser une participation financière correspondant au nombre de places manquantes, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficiant d'une convention d'exploitation.

5. L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les annexes de faible importance, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques, ni ne s'applique aux aménagements des bâtiments existants, à leur extension mesurée, et à leur changement de destination dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation de fréquentation notable.

## Article UF13

---

### *Espaces libres, plantations et espaces boisés classés*

1. Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

2. Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes d'essence locale (arbres et arbustes). Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, ou plus généralement la réalisation des aménagements de la zone, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses d'essence locale en nombre équivalent.

3. Les plantations auront recours, autant que possible, aux essences ligneuses locales, les thuyas, les peupliers et les cyprès étant interdits. Toutefois, l'utilisation d'essences non locales est possible dans les cas suivants :

- la création de haies fleuries,
- l'établissement de vergers,
- les aménagements d'espaces végétalisés établis dans le cadre d'une composition paysagère d'ensemble du terrain,

- le traitement paysager des abords des voies à grande circulation sous réserve que les essences dominantes choisies soient locales,
- la mise en oeuvre des dispositifs d'hydraulique et d'assainissement doux nécessitant le recours à des plantations particulières.

### *Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol*

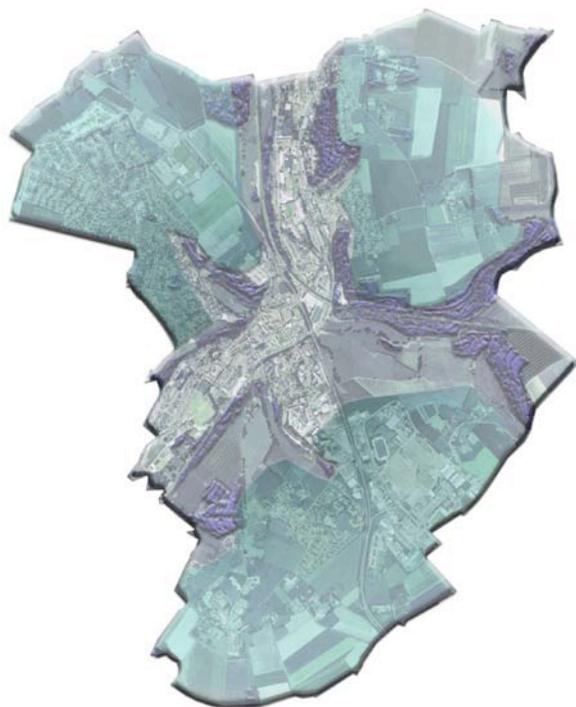
#### Article UF14

##### *Coefficient d'occupation du sol*

Cet article n'est pas réglementé.

# ZONE UG

## Les quartiers de la cité Pasteur, Lamarck et du Hamelet



Ces quartiers comportent presque exclusivement des habitations et des équipements. Ils détiennent des formes urbaines très diversifiées dont la mise en oeuvre a le plus souvent été effectuée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces quartiers s'étendent sur une partie du plateau Sud du territoire communal ainsi que dans le versant qui le prolonge vers le Nord en direction du centre-ville de Barentin.

Le présent règlement entend conserver la dominante résidentielle de ces espaces tout en permettant le développement de leurs fonctionnalités urbaines dès lors qu'elles demeurent compatibles avec la proximité immédiate d'habitations en termes de nuisances (diversification maîtrisée des usages du sol). En outre, le règlement de la présente zone permet une densification maîtrisée des espaces urbains dans l'optique d'améliorer l'utilisation en place des sols.

Enfin, la zone est concernée par le passage d'une canalisation de gaz exploitée appelant des mesures de prévention des risques à observer dans le cadre des projets. Les servitudes et l'EIE du présent PLU informent de la localisation de la canalisation ainsi que des mesures de prévention applicables ; ces mesures étant susceptibles d'être modifiées en fonction des études de sécurités mises en oeuvre. En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

## Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

### Article UG1

#### Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1. Dans l'ensemble de la zone UG, sont interdits :

- 1.1 Les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 300m<sup>2</sup>,
- 1.2 Les constructions, installations et ouvrages relevant d'activités dont le fonctionnement ou l'importance est susceptible de générer :
  - des nuisances matérielles directes, au regard notamment des ambiances sonores, ou des dangers pour les personnes et les biens, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, de bureaux et d'établissements recevant du public,
  - des risques de pollutions graves pour l'environnement,
  - une atteinte à la salubrité et à la sécurité,
  - une gêne excessive notamment par l'aspect dévalorisant des abords et l'augmentation de la circulation automobile et des stationnements incompatibles avec le fonctionnement de la zone.
- 1.3 Le stationnement des caravanes, le camping et l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.4 Les groupes de garages dont l'accès se fait directement depuis la voie, sauf s'ils sont intégrés dans la construction principale du terrain de l'opération,
- 1.5 Les dépôts de toute nature en dehors de bâtiments clos prévus à cet effet.

##### 2. En outre, dans les périmètres PRI identifiés au document graphique du présent PLU, il sera appliqué les prescriptions suivantes :

- 2.1 En PRI1 ; sont interdits :
  - toute construction nouvelle à l'exception des infrastructures, installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des ouvrages liés à la lutte contre les risques,
  - la création de camping et parcs de loisirs,
  - la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit par une crue,
  - la création et l'extension des sous-sols,
  - la création de planchers de constructions dont le niveau est inférieur à celui du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel s'entend comme le niveau du sol tel qu'il est avant les travaux projetés dans l'emprise qui recevra la construction.

- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sauf si elle n'excède pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans la limite d'une seule extension par construction existante.
- la création et la reconstruction de clôtures pleines.

## 2.2 Dans les périmètres PRI3 identifiés au document graphique du présent PLU, sont interdits :

- les constructions, installations et ouvrages relevant des nomenclatures relatives aux Installations Classées Pour l'Environnement ainsi que l'extension de ceux existants à la date d'approbation du présent PLU,
- la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit consécutivement à un sinistre lié à une inondation,
- la création et l'extension de sous-sols,
- la création de nouveaux équipements publics ou d'établissements d'intérêt collectif de superstructure dont le fonctionnement entraîne un usage ou une fréquentation des constructions par une population pour laquelle la sécurité ne peut être garantie au regard des risques d'inondation et des conditions de secours (établissements vulnérables tels que crèches, maisons de retraites, écoles).
- la création ou la reconstruction de clôtures pleines.

## 2.3 En PRI6, sont interdits :

- les constructions, installations et ouvrages relevant des nomenclatures relatives aux Installations Classées Pour l'Environnement ainsi que l'extension de ceux existants à la date d'approbation du présent PLU,
- la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit consécutivement à un sinistre lié à une inondation,
- la création et l'extension de sous-sols,
- la création de nouveaux équipements publics ou d'établissements d'intérêt collectif de superstructure dont le fonctionnement entraîne un usage ou une fréquentation des constructions par une population pour laquelle la sécurité ne peut être garantie au regard des risques d'inondation et des conditions de secours (établissements vulnérables tels que crèches, maisons de retraites, écoles),
- la création ou la reconstruction de clôtures pleines,
- l'extension des constructions dès lors que l'emprise au sol des constructions dépasse 40% de l'unité foncière comprise à l'intérieur du périmètre PRI 6.

2.4 Les règles particulières aux périmètres PRI 1, PRI 3 et PRI 6 définies dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux infrastructures, aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

2.5 En PRI5, sont interdites :

- la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit consécutivement à un sinistre lié à une inondation,
- la création et l'extension de sous-sols,
- l'implantation et l'extension de constructions, à l'exception des installations et ouvrages liés à la lutte contre les risques,
- les nouvelles voies ayant pour effet :
  - de faire obstacle aux écoulements,  
et/ou
  - de rediriger les écoulements en les accélérant vers un point bas,  
et/ou
  - de rediriger de façon non maîtrisée les écoulements vers une autre direction que l'axe de ruissellement initial.

En outre, les clôtures pleines seront évitées dans ces périmètres afin de limiter les perturbations sur les écoulements, sauf si ces clôtures sont établies dans un cadre préventif ou de protection contre les risques.

Les règles particulières au périmètre PRI 5 définies dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Article UG2

---

### *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

**1. Sous réserve des interdictions et conditions définies à l'article UG1 du présent règlement, les occupations et les utilisations du sol seront permises à condition que les prescriptions suivantes soient respectées :**

- Dès lors qu'elle ne tend pas à en aggraver le caractère dérogatoire, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies aux articles UG6, UG7 ou UG10 du présent règlement est possible. Toutefois, cette extension s'effectuera dans la limite fixée à l'article UG9 du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations, travaux et aménagements permis par le règlement de la présente zone sont autorisés, sous réserve que leur mise en œuvre ne tende pas à augmenter les risques et qu'elle s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver ou de maîtriser l'écoulement des eaux de surface et souterraines.
- Dans les secteurs soumis au risque potentiel d'effondrement déduit de l'observation d'indices présumant la présence de cavités souterraines et identifiés au document graphique par un périmètre, il sera appliqué les règles suivantes :
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment consécutivement à un sinistre lié à un effondrement ou un mouvement de terrain induit par la présence de cavités souterraines ne sera possible que si les mesures techniques adéquates pour neutraliser le risque et assurer la sécurité des personnes et des biens sont effectuées préalablement à cette reconstruction.
  - Les travaux ayant pour objet de modifier l'usage des constructions existantes, les aménagements ainsi que les extensions ou nouvelles constructions, ne seront autorisés que si la sécurité des personnes et des biens est garantie :
    - soit par l'absence de risques (la présomption de risque est levée) ;
    - soit parce que des mesures constructives et/ou des aménagements rendent le risque inopérant.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

**2. En outre, dans les périmètres PRI identifiés au document graphique du présent PLU, il sera appliqué les prescriptions suivantes :**

- Dans les périmètres PRI3 et PRI 6 identifiés au document graphique du présent PLU, le plancher le plus bas des nouvelles constructions doit être situé à au moins 0,3m, mesuré verticalement, au-dessus du terrain naturel,. Le niveau du terrain naturel s'entend comme le niveau du sol tel qu'il est avant les travaux projetés dans l'emprise qui recevra la construction.

Toutefois, dans les périmètres PRI 3 seulement, ces prescriptions pourront ne pas être appliquées à l'extension des constructions existantes à condition que cette extension :

- n'excède pas 20% de l'emprise au sol que la construction à étendre avait à la date d'approbation du présent PLU,
  - n'entraîne pas une aggravation des risques sur les terrains avoisinants et/ou une augmentation des dangers pour les personnes qui utilisent ou fréquentent ces constructions.
- Les règles particulières aux périmètres PRI définies dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux infrastructures, aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du Sol

### Article UG3

#### *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

##### 1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La création d'un accès peut être refusée :
  - lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation,
  - lorsqu'il est possible de regrouper plusieurs accès.
- Les voies d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie publique principale par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5 %, de façon à adoucir la jonction entre la voie publique et l'accès privé.

##### 2. Voirie

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et permettent un ramassage aisé des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment utilisés par les services de lutte contre les incendies, de faire aisément demi-tour.

## Article UG4

---

### *Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics*

#### 1. Eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute mise en œuvre d'appareils de lutte contre l'incendie sera établie en accord avec les services compétents et conformément aux normes en vigueur.

#### 2. Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectif lorsque celui-ci existe. Dans le cas contraire, le projet devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif tel que le prévoit le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées de Barentin.
- Les eaux usées industrielles doivent, préalablement à leur évacuation dans le réseau public, bénéficier d'un traitement particulier assurant une qualité de rejet compatible avec celle que peut recevoir le réseau public.
- Il est interdit d'évacuer les eaux usées dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales.

#### 3. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau communal des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et nationales.
- Le projet devra être conforme aux modalités prévues au Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU, relatives au raccordement au réseau public d'eaux pluviales ainsi qu'à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.
- Lorsque le réseau est séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'évacuation des eaux usées.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public :
  - sous réserve d'être compatible avec la capacité du réseau public,
  - et
  - après qu'aient été mises en œuvre, sur le terrain de l'opération, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux ;

et

- à condition de respecter les dispositions prévues au Schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU.

#### 4. Réseaux secs

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leurs branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

#### Article UG5

---

##### *Superficie minimale des terrains*

Cet article n'est pas réglementé.

#### Article UG6

---

##### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

1. Dans les secteurs où les terrains ont une pente accentuée, les constructions tendront à être implantées de façon à ce que leurs côtés les plus longs soient parallèles aux courbes de niveau.

2. En outre, les constructions observeront une implantation par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques dont les caractéristiques varient en fonction de la désignation des voies et emprises établie ci-après.

##### *Implantation par rapport à l'axe la D6015*

- Toute construction à usage d'habitation doit observer un recul d'au moins 35m, comptés horizontalement, par rapport à l'axe de la D6015.

##### *Implantation par rapport aux autres voies*

- Toute construction aura son côté le plus proche de la voie publique qui dessert le terrain de l'opération implanté soit en limite de cette voie soit en retrait d'au moins 3m par rapport à celle-ci.

## Article UG7

---

### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Sauf si la construction est implantée sur la limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3m comptés horizontalement.

## Article UG8

---

### *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

1. Lorsque 2 constructions ne sont pas accolées, les côtés de ces constructions qui se font face doivent être séparés d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur la plus élevée de ces 2 constructions sans être inférieure à 4 mètres mesurés horizontalement.
2. Toutefois, ce recul pourra être réduit jusqu'à 1 m :
  - lorsque les côtés des constructions visés au 1. du présent article ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales (pièces destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue),
  - lorsqu'au moins une des deux constructions est une annexe de faible importance ou un équipement public,
  - lors de l'adaptation, la réfection, la restauration ou de l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

## Article UG9

---

### *Emprise au sol*

1. L'emprise au sol des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.
2. Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions autres que celles visées au 1. du présent article est fixé à :
  - 0,35 dans le secteur UGa,
  - 0,45 dans le secteur UGb.

3. L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies aux articles UG6, UG7 ou UG10 du présent règlement n'excèdera pas 25% de l'emprise au sol que le bâtiment à étendre avait à la date d'approbation du présent PLU.

## Article UG10

---

### *Hauteur maximale des constructions*

1. Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.
2. La hauteur maximale des constructions autres que celles visées au 1. du présent article est définie ci-après :
  - en secteur UGa : les constructions n'excéderont pas 4 étages droits sur rez-de-chaussée surélevé et leur hauteur sera inférieure ou égale à 15m mesurés verticalement de l'égout du toit au niveau du terrain d'assiette.
  - en secteur UGb : les constructions n'excéderont pas 1 étage droit sur rez-de-chaussée surélevé avec combles aménageables et leur hauteur mesurée verticalement de l'égout du toit au niveau du terrain d'assiette sera inférieure ou égale à 8m.

## Article UG11

---

### *Aspect extérieur des constructions*

#### **1. Aspect général des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer au site en présentant une architecture de qualité ainsi qu'une unité dans le choix des matériaux et l'aspect du traitement de leurs abords immédiats.
- Le traitement de l'aspect extérieur des extensions des constructions, verticales ou horizontales, tendra à être identique à celui utilisé pour le bâtiment à étendre, notamment en ce qui concerne la finition des murs et la couverture des toits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

## 2. La finition des murs des bâtiments

La finition des murs pourra avoir recours à la brique, au verre, au bardage métallique, aux couverts végétalisés, à la pierre, au moellon, au bois ou à un enduit à pierre vue ou lissé, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- Les enduits uniformes et blancs recouvrant la totalité du bâtiment sont proscrits.
- la couleur des enduits s'étendra dans les tonalités des beiges, de sable clair ,d'ocre brun clair ou dans la gamme des teintes des briques locales.
- la couleur des murs en bois ne devra pas être vive.
- les murs végétalisés seront possibles à condition qu'ils fassent l'objet d'une mise en oeuvre de qualité garantissant leur durabilité et ne présentent pas un aspect dévalorisant de la construction perçue depuis l'espace public.
- Pour les équipements publics et les constructions destinées aux activités commerciales, de services, artisanales et de bureaux :
  - l'usage de bardages métalliques est autorisé, sous réserve que leur côté extérieur :
    - ne soit pas de couleur vive, le blanc étant proscrit excepté lorsqu'il est utilisé pour des éléments de modénature,
    - ne soit pas réfléchissant, ni recouvert de motifs,
    - présente une finition soignée neutralisant notamment la perception des joints et raccords éventuels.
  - Le recours au verre non réfléchissant, au bois, à la végétalisation des murs, est autorisé en particulier:
    - dans le cadre de constructions favorisant des modes de constructifs écologiques ou recherchant une composition de façade contemporaine intégrant des dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables tels que notamment les cellules photovoltaïques ,
    - dans le traitement de l'aspect des volumes secondaires des bâtiments.

## 3. La toiture

- Les toitures terrasses ou les toitures composées d'un seul versant, devront faire l'objet d'un traitement particulier limitant leur aspect uniforme.
- Les toits pourront être surmontés d'une couverture végétale à condition que celle-ci soit en harmonie avec l'aspect des constructions et des abords non bâtis avoisinants.

En outre, il sera appliqué les dispositions suivantes :

1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et de bureau :

- 1.1 Les toitures terrasses ou composées d'un seul versant ne seront possibles que si elles sont mises en oeuvre dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine de qualité et d'une intégration paysagère soignée tenant compte des relations visuelles du bâtiment projeté avec ses abords immédiats.
- 1.2 Lorsque une construction comporte une toiture à 2 versants, ces 2 versants auront une pente comprise entre 40 et 55°.
- 1.3 Excepté pour les toits végétalisés, la couverture de toiture sera en tuile de couleur rouge-brun nuancé ou de type ardoise qui approche en forme et en épaisseur l'aspect de l'ardoise naturelle.

Les prescriptions définies aux alinéas 1.1, 1.2, et 1.3 précédents peuvent ne pas être appliquées aux annexes de faible importance, à l'extension des constructions existantes, aux abris ainsi qu'aux constructions destinées au logement de personnes nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'établissements à vocation économique ou d'intérêt collectif.

- 2 Pour les constructions destinées aux activités commerciales, de services, et artisanales, les dispositifs techniques de grande taille disposés sur les toitures (tels que systèmes d'aération, de réfrigération...) doivent faire l'objet d'une mise en oeuvre neutralisant autant que possible leur présence visuelle dans le paysage perçu depuis l'espace public.

#### 4. Les baies

- Les baies perceptibles depuis l'espace public ne pourront pas être composées de verres à effet miroir.
- En outre, pour les constructions à usage d'habitation (hors constructions destinées au logement de personnes nécessaires au fonctionnement des parcs d'activités et des établissements qu'ils comportent), les baies, y compris celles des lucarnes, et les châssis de toit ne pourront être plus larges que hauts.

#### 5. Les Clôtures

- Les clôtures ne devront pas s'opposer au bon écoulement des eaux de surfaces et prévoiront dans leur conception, lorsque celles-ci ne s'accompagnent pas de dispositifs particuliers de collecte ou de rétention des eaux pluviales (fossés, zones de rétention...), des passages permettant le libre écoulement de ces eaux.
- Excepté pour les équipements publics et les établissements d'intérêt collectif, ou dans le cas de la réfection, la restauration ou l'extension de murs de clôture existants, les clôtures ne seront pas composées de murs hauts continus et devront être constituées :
  - soit de haies doublées ou non d'un grillage et éventuellement plantées sur un talus,
  - soit d'un grillage rigide dont la finition en assure la durabilité (plastification...) et ne présente pas un aspect dévalorisant de la clôture perçue depuis l'espace public,
  - soit d'un muret surmonté d'une grille ou de barreaux de bois. Le muret devra présenter une unité d'aspect en harmonie avec la finition des murs de façade.

- Les haies de clôture peuvent être composées :
  - soit d'essences ligneuses de type forsythias, cognassier du Japon ... afin de constituer des haies fleuries d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres,
  - soit d'essences ligneuses locales ou de leurs variétés horticoles correspondantes.

## 6. Les équipements techniques (cuves à fuel ou à gaz...)

- Les équipements techniques devront :
  - soit être intégrés dans une construction dont le volume et l'aspect seront en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes,
  - soit être intégrés en tout ou partie dans le terrain (utilisation de la déclivité du terrain),
  - soit être implantés de façon à limiter leur présence visuelle depuis l'espace public et séparés de celui-ci par des plantations tendant à neutraliser leur aspect,
  - soit venir en extension d'une construction dont le traitement de son aspect extérieur s'effectuera dans le respect des règles architecturales du bâtiment étendu.

## Article UG12

---

### Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les Parcs de stationnement en souterrain ou semi-enterrés sont interdits à l'intérieur des périmètres PRI 3 identifiés au document graphique du présent PLU.
3. Il doit être prévu au minimum :
  - pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, un espace destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé dans la construction ou à l'extérieur dès lors qu'il est abrité. Sa superficie ne peut être inférieure à 2% de la surface de plancher totale du projet.
  - pour les bâtiments ouverts au public, en dehors des équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
  - pour les équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 150m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
  - pour les constructions à usage d'activités artisanales et de services, et en dehors des besoins spécifiques de stationnement des poids-lourds liés au fonctionnement de ces activités : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
  - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
  - pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
  - pour les constructions à usage d'hôtel : 1 place par chambre,
  - Pour les constructions à usage de restaurant : 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Devront être ajoutés à ces espaces de stationnement ceux nécessaires aux aires de livraison et à la manœuvre des véhicules.

4. S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur pourra être autorisé à reporter les places de stationnement manquantes sur un autre terrain distant d'au plus 300m du terrain de l'opération et en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément lesdites places,
- soit qu'il les obtient par concession dans un parc public de stationnement,
- soit qu'il les acquiert dans un parc privé comportant un excédent de places par rapport aux normes réglementaires.

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé, conformément aux dispositions des articles L.123-1-2, L.332-7-1 et R. 332-17 du Code de l'urbanisme, à verser une participation financière correspondant au nombre de places manquantes, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficiant d'une convention d'exploitation.

5. L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les annexes de faible importance, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques, ni ne s'applique aux aménagements des bâtiments existants, à leur extension mesurée, et à leur changement de destination dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation de fréquentation notable.

## Article UG13

---

### *Espaces libres, plantations et espaces boisés classés*

1. Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.
2. Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes d'essence locale (arbres et arbustes). Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, ou plus généralement la réalisation des aménagements de la zone, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses d'essence locale en nombre équivalent.

3. Les plantations auront recours, autant que possible, aux essences ligneuses locales, les thuyas, les peupliers et les cyprès étant interdits. Toutefois, l'utilisation d'essences non locales est possible dans les cas suivants :
- la création de haies fleuries,
  - l'établissement de vergers,
  - les aménagements d'espaces végétalisés établis dans le cadre d'une composition paysagère d'ensemble du terrain,
  - le traitement paysager des abords des voies à grande circulation sous réserve que les essences dominantes choisies soient locales,
  - la mise en oeuvre des dispositifs d'hydraulique et d'assainissement doux nécessitant le recours à des plantations particulières.

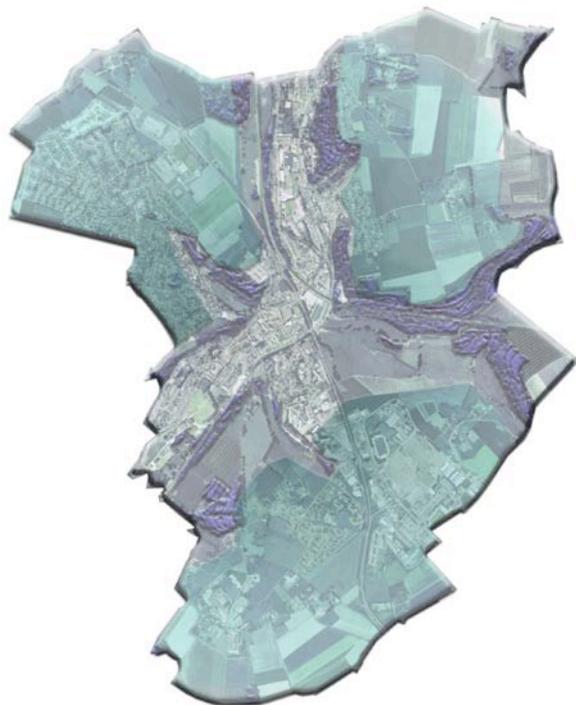
### *Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol*

#### Article UG14

##### *Coefficient d'occupation du sol*

Cet article n'est pas réglementé.

# ZONE UH



## Les quartiers et hameaux périphériques

Ces quartiers à dominante résidentielle sont formés de petits groupes bâtis de densité faible et comportant quelques constructions traditionnelles. Situés en périphérie et en discontinuité des espaces urbains agglomérés du territoire, ils possèdent des capacités urbaines relativement limitées. L'ancien POS de 1987 classait pour partie en zone NB ces espaces qu'il n'était pas prévu de développer.

Le présent règlement entend maintenir la dominante résidentielle de ces espaces tout en conservant leur caractéristique peu dense. Dans ce sens, ces quartiers ne connaîtront pas un développement urbain notable en dehors d'une densification modérée des espaces urbains existants.

## Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du Sol

### Article UH1

---

#### *Occupations et utilisations du sol interdites*

##### **Sont interdits :**

1. Les constructions, installations et ouvrages relevant d’activités dont le fonctionnement ou l’importance est susceptible de générer :
  - des nuisances matérielles directes, au regard notamment des ambiances sonores, ou des dangers pour les personnes et les biens, incompatibles avec la proximité immédiate d’habitations, de bureaux et d’établissements recevant du public,
  - des risques de pollutions graves pour l’environnement,
  - une atteinte à la salubrité et à la sécurité,
  - une gêne excessive notamment par l’aspect dévalorisant des abords et l’augmentation de la circulation automobile et des stationnements incompatibles avec le fonctionnement de la zone.
2. Le stationnement des caravanes et l’implantation d’habitations légères de loisirs,
3. Les terrains aménagés destinés au camping et à l’accueil de caravanes,
4. Les nouvelles constructions destinées à l’industrie,
5. Les groupes de garages dont l’accès se fait directement depuis la voie, sauf s’ils sont intégrés dans la construction principale du terrain de l’opération,
6. Les dépôts de toute nature en dehors de bâtiments clos prévus à cet effet.

## Article UH2

---

### *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

**Sous réserve des interdictions et conditions définies à l'article UH1 du présent règlement, les occupations et les utilisations du sol seront permises à condition que les prescriptions suivantes soient respectées :**

- Dès lors qu'elle ne tend pas à en aggraver le caractère dérogatoire, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies aux articles UH6, UH7 ou UH10 du présent règlement est possible. Toutefois, cette extension s'effectuera dans la limite fixée à l'article UH9 du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations, travaux et aménagements permis par le règlement de la présente zone sont autorisés, sous réserve que leur mise en œuvre ne tende pas à augmenter les risques et qu'elle s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver ou de maîtriser l'écoulement des eaux de surface et souterraines.
- Dans les secteurs soumis au risque potentiel d'effondrement déduit de l'observation d'indices présumant la présence de cavités souterraines et identifiés au document graphique par un périmètre, il sera appliqué les règles suivantes :
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment consécutivement à un sinistre lié à un effondrement ou un mouvement de terrain induit par la présence de cavités souterraines ne sera possible que si les mesures techniques adéquates pour neutraliser le risque et assurer la sécurité des personnes et des biens sont effectuées préalablement à cette reconstruction.
  - Les travaux ayant pour objet de modifier l'usage des constructions existantes, les aménagements ainsi que les extensions ou nouvelles constructions, ne seront autorisés que si la sécurité des personnes et des biens est garantie :
    - soit par l'absence de risques (la présomption de risque est levée) ;
    - soit parce que des mesures constructives et/ou des aménagements rendent le risque inopérant.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du Sol

### Article UH3

---

#### *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

##### 1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La création d'un accès peut être refusée :
  - lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation,
  - lorsqu'il est possible de regrouper plusieurs accès.
- Les voies d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie publique principale par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5 %, de façon à adoucir la jonction entre la voie publique et l'accès privé.

##### 2. Voirie

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et permettent un ramassage aisé des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment utilisés par les services de lutte contre les incendies, de faire aisément demi-tour.

### Article UH4

---

#### *Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics*

##### 1. Eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- Toute mise en œuvre d'appareils de lutte contre l'incendie sera établie en accord avec les services compétents et conformément aux normes en vigueur.

## 2. Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectif lorsque celui-ci existe. Dans le cas contraire, le projet devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif tel que le prévoit le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées de Barentin.
- Les eaux usées industrielles doivent, préalablement à leur évacuation dans le réseau public, bénéficier d'un traitement particulier assurant une qualité de rejet compatible avec celle que peut recevoir le réseau public.
- Il est interdit d'évacuer les eaux usées dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales.

## 3. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau communal des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et nationales.
- Le projet devra être conforme aux modalités prévues au Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU, relatives au raccordement au réseau public d'eaux pluviales ainsi qu'à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.
- Lorsque le réseau est séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'évacuation des eaux usées.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public :
  - sous réserve d'être compatible avec la capacité du réseau public,
  - et
  - après qu'aient été mises en œuvre, sur le terrain de l'opération, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux ;
  - et
  - à condition de respecter les dispositions prévues au Schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU.

## 4. Réseaux secs

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leurs branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

## Article UH5

---

### *Superficie minimale des terrains*

Cet article n'est pas réglementé.

## Article UH6

---

### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions observeront une implantation par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques dont les caractéristiques varient en fonction de la désignation des voies et emprises établie ci-après.

#### *Implantation par rapport à l'axe de l'A150 lorsque celui-ci sera défini*

- Toute construction observera un retrait d'au moins 50m, mesurés horizontalement, par rapport à l'axe de l'A150 lorsque cet axe sera défini.

#### *Implantation par rapport aux autres voies*

- Toute construction observera un retrait par rapport à la voie publique qui dessert le terrain de l'opération au moins égal à la demi-hauteur de la construction sans être inférieur à 3m. La hauteur mesurée correspond à la distance verticale comptée de l'égout du toit au niveau du terrain d'assiette.

## Article UH7

---

### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Sauf si la construction est implantée sur la limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3m comptés horizontalement.

## Article UH8

---

### *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

1. Lorsque 2 constructions ne sont pas accolées, les côtés de ces constructions qui se font face doivent être séparés d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur la plus élevée de ces 2 constructions sans être inférieure à 4 mètres mesurés horizontalement.
2. Toutefois, ce recul pourra être réduit jusqu'à 1 m :
  - lorsque les côtés des constructions visés au 1. du présent article ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales (pièces destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue),
  - lorsqu'au moins une des deux constructions est une annexe de faible importance ou un équipement public,
  - lors de l'adaptation, la réfection, la restauration ou de l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

## Article UH9

---

### *Emprise au sol*

1. L'emprise au sol des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.
2. Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions autres que celles visées au 1. du présent article est fixé à 0,3.
3. L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies aux articles UH6, UH7 ou UH10 du présent règlement n'excèdera pas 25% de l'emprise au sol que le bâtiment à étendre avait à la date d'approbation du présent PLU.

## Article UH10

---

### *Hauteur maximale des constructions*

1. Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.
2. La hauteur maximale des constructions autres que celles visées au 1. du présent article n'excèdera pas 1 étage droit sur rez-de-chaussée surélevé avec combles aménageables et sera inférieure ou égale à 7,5m, mesurés verticalement de l'égout du toit au niveau du terrain d'assiette.

## Article UH11

---

### *Aspect extérieur des constructions*

#### **1. Aspect général des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer au site en présentant une architecture de qualité ainsi qu'une unité dans le choix des matériaux et l'aspect du traitement de leurs abords immédiats.
- Le traitement de l'aspect extérieur des extensions des constructions, verticales ou horizontales, tendra à être identique à celui utilisé pour le bâtiment à étendre, notamment en ce qui concerne la finition des murs et la couverture des toits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

#### **2. La finition des murs des bâtiments**

La finition des murs pourra avoir recours à la brique, au verre, au bardage métallique, aux couverts végétalisés, à la pierre, au moellon, au bois ou à un enduit à pierre vue ou lissé, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- Les enduits uniformes et blancs recouvrant la totalité du bâtiment sont proscrits.
- la couleur des enduits s'étendra dans les tonalités des beiges, de sable clair, d'ocre brun clair ou dans la gamme des teintes des briques locales.
- la couleur des murs en bois ne devra pas être vive.

- les murs végétalisés seront possibles à condition qu'ils fassent l'objet d'une mise en oeuvre de qualité garantissant leur durabilité et ne présentent pas un aspect dévalorisant de la construction perçue depuis l'espace public.
- Pour les équipements publics et les constructions destinées aux activités de services et artisanales :
  - l'usage de bardages métalliques est autorisé, sous réserve que leur côté extérieur :
    - ne soit pas de couleur vive, le blanc étant proscrit excepté lorsqu'il est utilisé pour des éléments de modénature,
    - ne soit pas réfléchissant, ni recouvert de motifs,
    - présente une finition soignée neutralisant notamment la perception des joints et raccords éventuels.
  - Le recours au verre non réfléchissant, au bois, à la végétalisation des murs, est autorisé en particulier:
    - dans le cadre de constructions favorisant des modes de constructifs écologiques ou recherchant une composition de façade contemporaine intégrant des dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables tels que notamment les cellules photovoltaïques ,
    - dans le traitement de l'aspect des volumes secondaires des bâtiments.

### 3. La toiture

- Les toitures terrasses ou les toitures composées d'un seul versant, devront faire l'objet d'un traitement particulier limitant leur aspect uniforme.
- Les toits pourront être surmontés d'une couverture végétale à condition que celle-ci soit en harmonie avec l'aspect des constructions et des abords non bâtis avoisinants.

En outre, il sera appliqué les dispositions suivantes :

1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et de bureau :
  - 1.1 Les toitures terrasses ou composées d'un seul versant ne seront possibles que si elles sont mises en oeuvre dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine de qualité et d'une intégration paysagère soignée tenant compte des relations visuelles du bâtiment projeté avec ses abords immédiats.
  - 1.2 Lorsque une construction comporte une toiture à 2 versants, ces 2 versants auront une pente comprise entre 40 et 45°.
  - 1.3 Excepté pour les toits végétalisés, la couverture de toiture sera en tuile de couleur rouge-brun nuancé ou de type ardoise qui approche en forme et en épaisseur l'aspect de l'ardoise naturelle.

Les prescriptions définies aux alinéas 1.1, 1.2, et 1.3 précédents peuvent ne pas être appliquées aux annexes de faible importance, à l'extension des constructions existantes, aux abris ainsi qu'aux constructions destinées au logement de personnes nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'établissements à vocation économique ou d'intérêt collectif.

- 2 Pour les constructions destinées aux activités de services et artisanales, les dispositifs techniques de grande taille disposés sur les toitures (tels que systèmes d'aération, de réfrigération...) doivent faire l'objet d'une mise en oeuvre neutralisant autant que possible leur présence visuelle dans le paysage perçu depuis l'espace public.

#### 4. Les baies

- Les baies perceptibles depuis l'espace public ne pourront pas être composées de verres à effet miroir.
- En outre, pour les constructions à usage d'habitation (hors constructions destinées au logement de personnes nécessaires au fonctionnement des parcs d'activités et des établissements qu'ils comportent), les baies, y compris celles des lucarnes, et les châssis de toit ne pourront être plus larges que hauts.

#### 5. Les Clôtures

- Les clôtures ne devront pas s'opposer au bon écoulement des eaux de surfaces et prévoiront dans leur conception, lorsque celles-ci ne s'accompagnent pas de dispositifs particuliers de collecte ou de rétention des eaux pluviales (fossés, zones de rétention...), des passages permettant le libre écoulement de ces eaux.
- Excepté pour les équipements publics et les établissements d'intérêt collectif, ou dans le cas de la réfection, la restauration ou l'extension de murs de clôture existants, les clôtures ne seront pas composées de murs hauts continus et devront être constituées :
  - soit de haies doublées ou non d'un grillage et éventuellement plantées sur un talus,
  - soit d'un grillage rigide dont la finition en assure la durabilité (plastification...) et ne présente pas un aspect dévalorisant de la clôture perçue depuis l'espace public,
  - soit d'un muret surmonté d'une grille ou de barreaux de bois. Le muret devra présenter une unité d'aspect en harmonie avec la finition des murs de façade.
- Les haies de clôture peuvent être composées :
  - soit d'essences ligneuses de type forsythias, cognassier du Japon ... afin de constituer des haies fleuries d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres,
  - soit d'essences ligneuses locales ou de leurs variétés horticoles correspondantes.

#### 6. Les équipements techniques (cuves à fuel ou à gaz...)

- Les équipements techniques devront :
  - soit être intégrés dans une construction dont le volume et l'aspect seront en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes,
  - soit être intégrés en tout ou partie dans le terrain (utilisation de la déclivité du terrain),
  - soit être implantés de façon à limiter leur présence visuelle depuis l'espace public et séparés de celui-ci par des plantations tendant à neutraliser leur aspect,
  - soit venir en extension d'une construction dont le traitement de son aspect extérieur s'effectuera dans le respect des règles architecturales du bâtiment étendu.

## Article UH12

---

### Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Il doit être prévu au minimum :

- pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, un espace destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé dans la construction ou à l'extérieur dès lors qu'il est abrité. Sa superficie ne peut être inférieure à 2% de la surface de plancher totale du projet.
- pour les bâtiments ouverts au public, en dehors des équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 150m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les constructions à usage d'activités artisanales et de services, et en dehors des besoins spécifiques de stationnement des poids-lourds liés au fonctionnement de ces activités : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les constructions à usage d'hôtel : 1 place par chambre,
- Pour les constructions à usage de restaurant : 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Devront être ajoutés à ces espaces de stationnement ceux nécessaires aux aires de livraison et à la manœuvre des véhicules.

3. S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur pourra être autorisé à reporter les places de stationnement manquantes sur un autre terrain distant d'au plus 300m du terrain de l'opération et en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément lesdites places,
- soit qu'il les obtient par concession dans un parc public de stationnement,
- soit qu'il les acquiert dans un parc privé comportant un excédent de places par rapport aux normes réglementaires.

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé, conformément aux dispositions des articles L.123-1-2, L.332-7-1 et R. 332-17 du Code de l'urbanisme, à verser une participation financière correspondant au nombre de places manquantes, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficiant d'une convention d'exploitation.

4. L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les annexes de faible importance, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques, ni ne s'applique aux aménagements des bâtiments

existants, à leur extension mesurée, et à leur changement de destination dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation de fréquentation notable.

## Article UH13

---

### *Espaces libres, plantations et espaces boisés classés*

1. Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.
2. Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes d'essence locale (arbres et arbustes). Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, ou plus généralement la réalisation des aménagements de la zone, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses d'essence locale en nombre équivalent.
3. Les plantations auront recours, autant que possible, aux essences ligneuses locales, les thuyas, les peupliers et les cyprès étant interdits. Toutefois, l'utilisation d'essences non locales est possible dans les cas suivants :
  - la création de haies fleuries,
  - l'établissement de vergers,
  - les aménagements d'espaces végétalisés établis dans le cadre d'une composition paysagère d'ensemble du terrain,
  - le traitement paysager des abords des voies à grande circulation sous réserve que les essences dominantes choisies soient locales,
  - la mise en oeuvre des dispositifs d'hydraulique et d'assainissement doux nécessitant le recours à des plantations particulières.

## *Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol*

## Article UH14

---

### *Coefficient d'occupation du sol*

Cet article n'est pas réglementé.

# ZONE UY

## Espaces destinés aux activités économiques et aux équipements



La zone UY regroupe les espaces urbanisés du territoire ayant une dominante économique. Composée de 2 entités distinctes situées aux entrées Nord et Sud de Barentin, elle accueille essentiellement des établissements artisanaux, commerciaux, de services, hôteliers, de bureau ainsi que des équipements publics. Le présent règlement entend conserver le fonctionnement de cette zone en faveur des équipements et des activités économiques tout en permettant le renouvellement et la réorganisation des sites dans la partie Sud en lien avec la mise en fonctionnement du tronçon Barentin/Croix-Mare ainsi qu'une extension modérée de cette zone dans le quartier de Mesnil Roux. En outre, le règlement et les documents graphiques prévoient des dispositions ayant pour objectif de :

- conserver une densité de bâti adaptée au fonctionnement de la zone,
- maîtriser les nuisances au regard de quartiers résidentiels proches,
- assurer une gestion qualitative du paysage,
- ne pas exclure l'établissement d'accès aux terres agricoles proches qui pourraient être rendu nécessaire au fonctionnement des exploitations.

Enfin, la zone est concernée par le passage d'une canalisation de gaz exploitée appelant des mesures de prévention des risques à observer dans le cadre des projets. Les servitudes et l'EIE du présent PLU informent de la localisation de la canalisation ainsi que des mesures de prévention applicables ; ces mesures étant susceptibles d'être modifiées en fonction des études de sécurités mises en œuvre. En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

## Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

### Article UY1

#### Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1. Dans l'ensemble de la zone UY, sont interdits :

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation en dehors de celles liées ou nécessaires au fonctionnement:
  - de la zone (gardiennage...),
  - des équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - des autres occupations qui sont permises dans la zone à savoir, industrielles, artisanales, commerciales, de bureau, d'entrepôt et hôtelières.
- 1.2 Les constructions, installations et ouvrages relevant d'activités dont le fonctionnement ou l'importance est susceptible de générer :
  - à l'égard des hôtels, équipements publics et établissements d'intérêt collectif proches, des nuisances sonores ou matérielles directes qui compromettraient le fonctionnement normal de ces occupations,
  - pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - des risques de pollutions graves pour l'environnement,
  - une gêne excessive notamment par l'aspect dévalorisant des abords.
- 1.3 Le stationnement des caravanes, le camping et l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.4 Les groupes de garages dont l'accès se fait directement depuis la voie, sauf s'ils sont intégrés dans la construction principale du terrain de l'opération,
- 1.5 Les dépôts de toute nature en dehors de bâtiments clos prévus à cet effet.
- 1.6 Toute nouvelle construction dans la bande de recul dénommée R et identifiée au document graphique, à l'exception :
  - des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public,
  - des constructions ou installations liées à la lutte contre le bruit ou à l'aménagement paysager du site,
  - des constructions, ouvrages et installations liés ou nécessaires à la lutte contre les risques, à l'assainissement ou au fonctionnement des réseaux et des services publics tels que notamment les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais et boîtiers de raccordement.

**2. En outre, dans les périmètres PRI6 identifiés au document graphique du présent PLU, sont interdits :**

- les constructions, installations et ouvrages relevant des nomenclatures relatives aux Installations Classées Pour l'Environnement ainsi que l'extension de ceux existants à la date d'approbation du présent PLU,
- la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit consécutivement à un sinistre lié à une inondation,
- la création et l'extension de sous-sols,
- la création de nouveaux équipements publics ou d'établissements d'intérêt collectif de superstructure dont le fonctionnement entraîne un usage ou une fréquentation des constructions par une population pour laquelle la sécurité ne peut être garantie au regard des risques d'inondation et des conditions de secours (établissements vulnérables tels que crèches, maisons de retraites, écoles),
- la création ou la reconstruction de clôtures pleines,
- l'extension des constructions dès lors que l'emprise au sol des constructions dépasse 40% de l'unité foncière comprise à l'intérieur du périmètre PRI 6.

Toutefois, ces règles particulières au périmètre PRI 6 définies dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux infrastructures, aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Article UY2

---

### *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

**1. Sous réserve des interdictions et conditions définies à l'article UY1 du présent règlement, les occupations et les utilisations du sol seront permises à condition que les prescriptions suivantes soient respectées :**

- Dès lors qu'elle ne tend pas à en aggraver le caractère dérogatoire, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies aux articles UY6, UY7 ou UY10 du présent règlement est possible. Toutefois, cette extension s'effectuera dans la limite fixée à l'article UY9 du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations, travaux et aménagements permis par le règlement de la présente zone sont autorisés, sous réserve que leur mise en œuvre ne tende pas à augmenter les risques et qu'elle s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver ou de maîtriser l'écoulement des eaux de surface et souterraines.
- Dans les secteurs soumis au risque potentiel d'effondrement déduit de l'observation d'indices présumant la présence de cavités souterraines et identifiés au document graphique par un périmètre, il sera appliqué les règles suivantes :
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment consécutivement à un sinistre lié à un effondrement ou un mouvement de terrain induit par la présence de cavités souterraines ne sera possible que si les mesures techniques adéquates pour neutraliser le risque et assurer la sécurité des personnes et des biens sont effectuées préalablement à cette reconstruction.
  - Les travaux ayant pour objet de modifier l'usage des constructions existantes, les aménagements ainsi que les extensions ou nouvelles constructions, ne seront autorisés que si la sécurité des personnes et des biens est garantie :
    - soit par l'absence de risques (la présomption de risque est levée) ;
    - soit parce que des mesures constructives et/ou des aménagements rendent le risque inopérant.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## 2. En outre, il sera appliqué les prescriptions suivantes :

- Dans les périmètres PRI6 identifiés au document graphique du présent PLU, le plancher le plus bas des constructions devra être situé à au moins 0,3m, mesuré verticalement, au-dessus du niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel s'entend comme le niveau du sol tel qu'il est avant les travaux projetés dans l'emprise qui recevra la construction.

Toutefois, cette règle particulière au périmètre PRI 6 ne s'applique pas aux infrastructures, aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du Sol

### Article UY3

#### *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

##### 1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La création d'un accès peut être refusée :
  - lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation,
  - lorsqu'il est possible de regrouper plusieurs accès.
- Sauf pour des motifs d'intérêt public ou liés à la gestion des risques ou des infrastructures routières, est interdite la création de tout nouvel accès donnant sur la D6015 qui ne serait pas effectué dans le cadre d'un réaménagement de la D6015 et du réseau viaire qui lui est connecté.
- Les voies d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie publique principale par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5 %, de façon à adoucir la jonction entre la voie publique et l'accès privé.

##### 2. Voirie

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et permettent un ramassage aisé des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment utilisés par les services de lutte contre les incendies, de faire aisément demi-tour.
- Dans le quartier de Mesnil-Roux, l'organisation des nouvelles voies devra permettre le maintien d'au moins un accès ou d'une voie de desserte à la zone agricole depuis le Boulevard de Normandie.

## Article UY4

---

### *Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics*

#### 1. Eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute mise en œuvre d'appareils de lutte contre l'incendie sera établie en accord avec les services compétents et conformément aux normes en vigueur.

#### 2. Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectif.
- Les eaux usées industrielles doivent, préalablement à leur évacuation dans le réseau public, bénéficier d'un traitement particulier assurant une qualité de rejet compatible avec celle que peut recevoir le réseau public.
- Il est interdit d'évacuer les eaux usées dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales.

#### 3. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau communal des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et nationales.
- Le projet devra être conforme aux modalités prévues au Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU, relatives au raccordement au réseau public d'eaux pluviales ainsi qu'à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.
- Lorsque le réseau est séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'évacuation des eaux usées.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public :
  - sous réserve d'être compatible avec la capacité du réseau public,
  - et
  - après qu'aient été mises en œuvre, sur le terrain de l'opération, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux ;
  - et
  - à condition de respecter les dispositions prévues au Schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU.

#### 4. Réseaux secs

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leurs branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

#### Article UY5

---

##### *Superficie minimale des terrains*

Cet article n'est pas réglementé.

#### Article UY6

---

##### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

1. les constructions liées à la sécurité et gardiennage des sites tels que les bureaux de gardien ainsi que les annexes de faible importance ne sont pas soumises aux règles établies dans le présent article.
2. Les constructions observeront une implantation par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques dont les caractéristiques varient en fonction de la désignation des voies et emprises établie ci-après.

##### *Implantation par rapport à la D6015 et à la bretelle de raccordement à l'A150*

- Les constructions doivent observer un retrait par rapport à l'axe de la D6015 et par rapport à l'axe de la bretelle de raccordement à l'A150 :
  - d'au moins 35m, comptés horizontalement, pour les constructions à usage d'habitation.
  - d'au moins 25m, comptés horizontalement, pour les constructions ayant un autre usage.

##### *Implantation par rapport à l'A150*

- Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 40m, comptés horizontalement, par rapport à l'axe de l'A150.

##### *Implantation par rapport aux autres voies publiques*

- Toute construction observera un recul d'au moins 15m en secteur UYa et de 6m en secteur UYb, comptés horizontalement, par rapport à l'axe des autres voies publiques précitées. Toutefois, ce recul pourra être réduit jusqu'à 1m lorsqu'il concerne l'implantation de constructions liées à la sécurité et au gardiennage des sites tels que les bureaux de gardiens ou des annexes de faible importance.

## Article UY7

---

### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

En secteur UYb, toute construction observera un recul d'au moins 6m, comptés horizontalement, par rapport aux limites séparatives.

Dans le reste de la zone et sous réserves des interdictions définies à l'article UY1 du présent règlement, chaque côté de la construction observera un recul, par rapport à la limite séparative qui lui fait face, au moins égal à la moitié de la hauteur la plus élevée de la construction sans être inférieur à 5m, mesurés horizontalement. La hauteur mesurée correspond à la distance entre le point le plus haut du mur et sa projection verticale au niveau du terrain d'assiette. Toutefois, l'implantation en limite séparative sera possible à condition que la construction s'accôle à celle implantée sur fonds voisin en vu de constituer un ensemble cohérent.

## Article UY8

---

### *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

En secteur UYb, les constructions seront distantes les unes des autres d'au moins 6m, comptés horizontalement.

Dans le reste de la zone, lorsque 2 constructions ne sont pas accolées, les côtés de ces constructions qui se font face doivent être séparés d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur la plus élevée de ces 2 constructions sans être inférieure à 5 mètres mesurés horizontalement. Toutefois, ce recul pourra être réduit jusqu'à 1 m :

- lorsque les côtés des constructions visés au 1. du présent article ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales (pièces destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue),
- lorsqu'au moins une des deux constructions est une annexe de faible importance ou un équipement public.

## Article UY9

---

### *Emprise au sol*

1. Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.
2. Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions autres que celles visées au 1. du présent article est fixé à :
  - 0,5, en secteur UYa.
  - 0,4, en secteur UYb.
3. L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies aux articles UY6, UY7 ou UY10 du présent règlement n'excèdera pas 25% de l'emprise au sol que le bâtiment à étendre avait à la date d'approbation du présent PLU.

## Article UY10

---

### *Hauteur maximale des constructions*

1. Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.
2. En secteurs UYa, les constructions autres que celles visées au 1. du présent article n'excéderont pas une hauteur de 15m. La hauteur mesurée correspond à la distance entre le point le plus haut des murs des constructions, incluant tout élément participant à la composition de ces murs, et sa projection verticale au niveau du terrain d'assiette.
3. En secteurs UYb, les constructions autres que celles visées au 1. du présent article n'excéderont pas une hauteur de 12m. La hauteur mesurée correspond à la distance entre le point le plus haut des murs des constructions, incluant tout élément participant à la composition de ces murs, et sa projection verticale au niveau du terrain d'assiette.

## Article UY11

---

### *Aspect extérieur des constructions*

#### 1. Aspect général des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer au site en présentant une architecture de qualité ainsi qu'une unité dans le choix des matériaux et l'aspect du traitement de leurs abords immédiats.
- Le traitement de l'aspect extérieur des extensions des constructions, verticales ou horizontales, tendra à être identique à celui utilisé pour le bâtiment à étendre, notamment en ce qui concerne la finition des murs et la couverture des toits.
- Les constructions présenteront des volumes simples.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

#### 2. La finition des murs des bâtiments

La finition des murs pourra avoir recours à la brique, au verre, au bardage métallique, aux couverts végétalisés, à la pierre, au moellon, au bois ou à un enduit à pierre vue ou lissé, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- Les enduits uniformes et blancs recouvrant la totalité du bâtiment sont proscrits.
- la couleur des enduits s'étendra dans les tonalités des beiges, de sable clair, d'ocre brun clair ou dans la gamme des teintes des briques locales.
- la couleur des murs en bois ne devra pas être vive.
- les murs végétalisés seront possibles à condition qu'ils fassent l'objet d'une mise en oeuvre de qualité garantissant leur durabilité et ne présentent pas un aspect dévalorisant de la construction perçue depuis l'espace public.
- l'usage de bardages métalliques est autorisé, sous réserve que leur côté extérieur :
  - ne soit pas de couleur vive, le blanc étant proscrit excepté lorsqu'il est utilisé pour des éléments de modénature,
  - ne soit pas réfléchissant, ni recouvert de motifs,
  - présente une finition soignée neutralisant notamment la perception des joints et raccords éventuels.

- Le recours au verre non réfléchissant, au bois, à la végétalisation des murs, est autorisé en particulier:
  - dans le cadre de constructions favorisant des modes de constructifs écologiques ou recherchant une composition de façade contemporaine intégrant des dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables tels que notamment les cellules photovoltaïques ,
  - dans le traitement de l'aspect des volumes secondaires des bâtiments.

### 3. La toiture

- Les toitures terrasses ou les toitures composées d'un seul versant, devront faire l'objet d'un traitement particulier limitant leur aspect uniforme.
- Les toits pourront être surmontés d'une couverture végétale à condition que celle-ci soit en harmonie avec l'aspect des constructions et des abords non bâtis avoisinants.

En outre, il sera respecté les dispositions suivantes :

- Lorsqu'ils sont utilisés, les tuiles, ardoises et matériaux tendant à en rechercher l'aspect auront une teinte approchant les rouges-bruns nuancés ou la teinte des ardoises locales.
- Les dispositifs techniques de grande taille disposés sur les toitures (tels que systèmes d'aération, de réfrigération...) doivent faire l'objet d'une mise en oeuvre neutralisant autant que possible leur présence visuelle dans le paysage perçu depuis l'espace public.

### 4. Les baies

- Les baies perceptibles depuis l'espace public ne pourront pas être composées de verres à effet miroir.

### 5. Les Clôtures

- Les clôtures ne devront pas s'opposer au bon écoulement des eaux de surfaces et prévoiront dans leur conception, lorsque celles-ci ne s'accompagnent pas de dispositifs particuliers de collecte ou de rétention des eaux pluviales (fossés, zones de rétention...), des passages permettant le libre écoulement de ces eaux.
- Excepté pour les dispositifs de lutte contre le bruit des grands infrastructures routières, les équipements publics et les établissements d'intérêt collectif, ou dans le cas de la réfection, la restauration ou l'extension de murs de clôture existants, les clôtures ne seront pas composées de murs hauts continus et devront être constituées :
  - soit de haies doublées ou non d'un grillage et éventuellement plantées sur un talus,
  - soit d'un grillage rigide dont la finition en assure la durabilité (plastification...) et ne présente pas un aspect dévalorisant de la clôture perçue depuis l'espace public,

- soit d'un muret surmonté d'une grille ou de barreaux de bois. Le muret devra présenter une unité d'aspect en harmonie avec la finition des murs de façade. Cette dernière disposition n'est possible que pour les terrains recevant des constructions destinées à l'hôtellerie et à l'usage de bureau.
- Les haies de clôture peuvent être composées :
  - soit d'essences ligneuses de type forsythias, cognassier du Japon ... afin de constituer des haies fleuries d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres,
  - soit d'essences ligneuses locales ou de leurs variétés horticoles correspondantes.

## 6. Les équipements techniques (cuves à fuel ou à gaz...)

- Les équipements techniques devront :
  - soit être intégrés dans une construction dont le volume et l'aspect seront en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes,
  - soit être intégrés en tout ou partie dans le terrain (utilisation de la déclivité du terrain),
  - soit être implantés de façon à limiter leur présence visuelle depuis l'espace public et séparés de celui-ci par des plantations tendant à neutraliser leur aspect,
  - soit venir en extension d'une construction dont le traitement de son aspect extérieur s'effectuera dans le respect des règles architecturales du bâtiment étendu.

## Article UY12

---

### Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les Parcs de stationnement en souterrain ou semi-enterrés sont interdits à l'intérieur des périmètres PRI 3 identifiés au document graphique du présent PLU.
3. Il doit être prévu au minimum :
  - pour les bâtiments ouverts au public, en dehors des équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
  - pour les équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 150m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
  - pour les constructions à usage d'activités artisanales, de services et industrielles, et en dehors des besoins spécifiques de stationnement des poids-lourds liés au fonctionnement de ces activités : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
  - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement. En outre, pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, un espace destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé dans la

construction ou à l'extérieur dès lors qu'il est abrité. Sa superficie ne peut être inférieure à 2% de la surface de plancher totale du projet.

- pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les constructions à usage d'hôtel : 1 place par chambre,
- Pour les constructions à usage de restaurant : 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Devront être ajoutés à ces espaces de stationnement ceux nécessaires aux aires de livraison et à la manœuvre des véhicules.

4. S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur pourra être autorisé à reporter les places de stationnement manquantes sur un autre terrain distant d'au plus 300m du terrain de l'opération et en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément lesdites places,
- soit qu'il les obtient par concession dans un parc public de stationnement,
- soit qu'il les acquiert dans un parc privé comportant un excédent de places par rapport aux normes réglementaires.

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé, conformément aux dispositions des articles L.123-1-2, L.332-7-1 et R. 332-17 du Code de l'urbanisme, à verser une participation financière correspondant au nombre de places manquantes, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficiant d'une convention d'exploitation.

5. L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les annexes de faible importance, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques, ni ne s'applique aux aménagements des bâtiments existants, à leur extension mesurée, et à leur changement de destination dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation de fréquentation notable.

## Article UY13

---

### *Espaces libres, plantations et espaces boisés classés*

1. Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.
2. Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes d'essence locale (arbres et arbustes). Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, ou plus généralement la réalisation des aménagements de la zone, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses d'essence locale en nombre équivalent.

3. Les plantations auront recours, autant que possible, aux essences ligneuses locales, les thuyas, les peupliers et les cyprès étant interdits. Toutefois, l'utilisation d'essences non locales est possible dans les cas suivants :

- la création de haies fleuries,
- l'établissement de vergers,
- les aménagements d'espaces végétalisés établis dans le cadre d'une composition paysagère d'ensemble du terrain,
- le traitement paysager des abords des voies à grande circulation sous réserve que les essences dominantes choisies soient locales,
- la mise en oeuvre des dispositifs d'hydraulique et d'assainissement doux nécessitant le recours à des plantations particulières.

En outre, il sera appliqué les dispositions suivantes :

#### **En secteur UYa,**

- Tout espace non construit ou non aménagé doit faire l'objet d'un traitement végétal soigné et représentera au moins 10% de la superficie du terrain.
- Le terrain comportera au moins 1 arbre par tranche de 500m<sup>2</sup> (les plantations existantes et conservées sont prises en compte).
- En dehors des voies et des accès liés au terrain de l'opération, une bande de 10m, comptés horizontalement, bordant la limite de la D6015 et de la bretelle de raccordement à l'A150, devra recevoir un espace vert engazonné et comportant des massifs plantés ou des haies basses à moyennes.
- En outre, dans le secteur de Malaize, les espaces délimités par les bandes de recul dénommées R et identifiées au document graphique recevront un traitement paysager de qualité qui comprendra notamment la réalisation d'un talus végétalisé ou d'une haie dense plantée sur talus. Toutefois, dans les bandes qui joignent la D6015, il sera mis en oeuvre une haie dense plantée sur talus d'une hauteur d'au moins 1,2m. La haie sera composée d'arbres de haut-jet ou d'arbustes plantés de façon dense auxquels pourront être ajoutées des plantations rases. Elle observera un retrait par rapport à la limite de la zone précitée qui n'excèdera pas 10m.

**En secteur UYb,**

- Tout espace non construit ou non aménagé doit faire l'objet d'un traitement végétal soigné et représentera au moins 20% de la superficie du terrain.
- les pieds de bâtiments, hors accès et espaces utilisés pour le commerce et la sécurité, seront bordés d'une bande engazonnée d'une largeur d'au moins 3m,
- le terrain de l'opération sera planté à raison d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement. Parmi ces arbres, au moins un arbre pour 6 places de stationnement sera planté sur le parking.
- au moins 8% de la surface destinée au stationnement devra être végétalisée (engazonnement, plantations arbustives ou couvre-sols...).
- Dans l'espace de retrait de 40m par rapport à l'axe de l'A150 défini à l'article UY6 du présent règlement, il sera planté un boisement d'une largeur d'au moins 15m.

***Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol*****Article UY14**

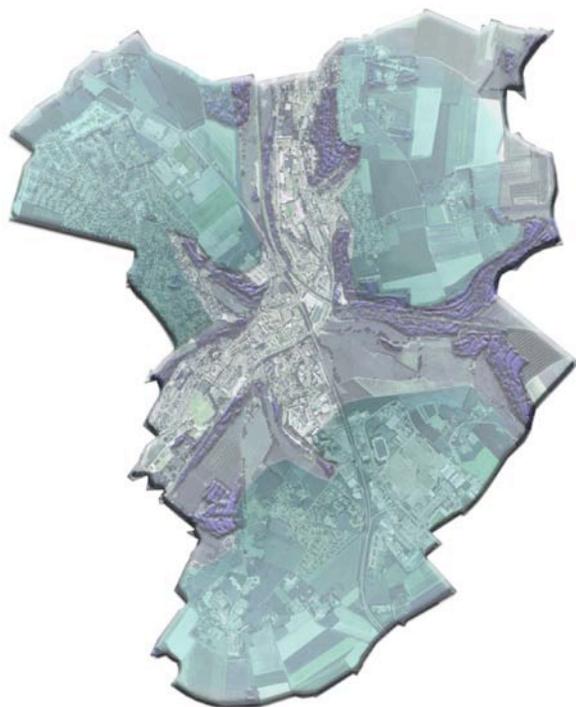
---

***Coefficient d'occupation du sol***

Cet article n'est pas réglementé.

# ZONE UZ

## Secteur de faible taille à dominante industrielle et artisanale : la zone artisanale des Campeaux



Implantée sur le plateau Sud du territoire, la zone UZ comporte des terrains occupés de façon peu dense par des établissements artisanaux et à destination industrielle. Pour partie située dans le fuseau arrêté par la Déclaration d'Utilité Publique relative au prolongement de l'A150 entre Barentin et Croix-Mare, cette zone a pour vocation de permettre le maintien des activités en place et leur renouvellement dans la limite de la mise en oeuvre du projet d'autoroute. La localisation de l'emprise définitive de la future autoroute n'est pas déterminée à la date d'approbation du présent PLU. Aussi le fuseau reporté au document graphique constitue une indication des terrains susceptibles d'être concernés par le projet, sans qu'ils soient pour autant inconstructibles. En outre, cette zone est située en périphérie des espaces urbains agglomérés du territoire et à proximité de zones agricoles et d'un quartier à dominante résidentielle.

Dans ce contexte, le présent règlement entend permettre le fonctionnement des activités en place et d'autoriser le renouvellement de la zone en faveur d'activités compatibles avec la proximité de secteur d'habitat.

## Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

### Article UZ1

---

#### *Occupations et utilisations du sol interdites*

##### 1. Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation en dehors de celles liées ou nécessaires au fonctionnement:
  - de la zone (gardiennage...),
  - des équipements publics ou établissements d'intérêt collectif,
  - des autres occupations qui sont permises dans la zone à savoir, industrielles, artisanales, commerciales, de bureau et d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'hôtellerie.
- Les constructions, installations et ouvrages relevant d'activités dont le fonctionnement ou l'importance est susceptible de générer :
  - Une insalubrité pour le voisinage,
  - des dangers pour les personnes et les biens incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, de bureaux et d'établissements recevant du public,
  - des risques de pollutions graves pour l'environnement,
  - une gêne excessive notamment par l'augmentation de la circulation automobile incompatible avec le fonctionnement de la zone.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés au camping et à l'accueil de caravanes,
- Les groupes de garages dont l'accès se fait directement depuis la voie, sauf s'ils sont intégrés dans la construction principale du terrain de l'opération.

2. En outre, dans le périmètre PRI identifiés au document graphique du présent PLU, il sera appliqué les prescriptions suivantes :

- En PRI1 sont interdits :
  - toute construction nouvelle,
  - la création de camping et parcs de loisirs,
  - la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit par une crue,
  - la création et l'extension des sous-sols,
  - la création de planchers de constructions dont le niveau est inférieur à celui du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel s'entend comme le niveau du sol tel qu'il est avant les travaux projetés dans l'emprise qui recevra la construction.
  - l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sauf si elle n'excède pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans la limite d'une seule extension par construction existante,
  - la création et la reconstruction de clôtures pleines.
  
- Les règles particulières au périmètre PRI ne sont pas applicables aux infrastructures, aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Article UZ2

---

### *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

**1. Sous réserve des interdictions et conditions définies à l'article UZ1 du présent règlement, les occupations et les utilisations du sol seront permises à condition que les prescriptions suivantes soient respectées :**

- Dès lors qu'elle ne tend pas à en aggraver le caractère dérogatoire, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies aux articles UZ6, UZ7 ou UZ10 du présent règlement est possible. Toutefois, cette extension s'effectuera dans la limite fixée à l'article UZ9 du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations, travaux et aménagements permis par le règlement de la présente zone sont autorisés, sous réserve que leur mise en œuvre ne tende pas à augmenter les risques et qu'elle s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver ou de maîtriser l'écoulement des eaux de surface et souterraines.
- Dans les secteurs soumis au risque potentiel d'effondrement déduit de l'observation d'indices présumant la présence de cavités souterraines et identifiés au document graphique par un périmètre, il sera appliqué les règles suivantes :
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment consécutivement à un sinistre lié à un effondrement ou un mouvement de terrain induit par la présence de cavités souterraines ne sera possible que si les mesures techniques adéquates pour neutraliser le risque et assurer la sécurité des personnes et des biens sont effectuées préalablement à cette reconstruction.
  - Les travaux ayant pour objet de modifier l'usage des constructions existantes, les aménagements ainsi que les extensions ou nouvelles constructions, ne seront autorisés que si la sécurité des personnes et des biens est garantie :
    - soit par l'absence de risques (la présomption de risque est levée) ;
    - soit parce que des mesures constructives et/ou des aménagements rendent le risque inopérant.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du Sol

### Article UZ3

#### *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

##### 1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La création d'un accès peut être refusée :
  - lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation,
  - lorsqu'il est possible de regrouper plusieurs accès.
- Les voies d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie publique principale par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5 %, de façon à adoucir la jonction entre la voie publique et l'accès privé.

##### 2. Voirie

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et permettent un ramassage aisé des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment utilisés par les services de lutte contre les incendies, de faire aisément demi-tour.

### Article UZ4

#### *Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics*

##### 1. Eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- Toute mise en œuvre d'appareils de lutte contre l'incendie sera établie en accord avec les services compétents et conformément aux normes en vigueur.

## 2. Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectif.
- Les eaux usées industrielles doivent, préalablement à leur évacuation dans le réseau public, bénéficier d'un traitement particulier assurant une qualité de rejet compatible avec celle que peut recevoir le réseau public.
- Il est interdit d'évacuer les eaux usées dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales.

## 3. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau communal des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et nationales.
- Le projet devra être conforme aux modalités prévues au Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU, relatives au raccordement au réseau public d'eaux pluviales ainsi qu'à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.
- Lorsque le réseau est séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'évacuation des eaux usées.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public :
  - sous réserve d'être compatible avec la capacité du réseau public,
  - et
  - après qu'aient été mises en œuvre, sur le terrain de l'opération, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux ;
  - et
  - à condition de respecter les dispositions prévues au Schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU.

## 4. Réseaux secs

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leurs branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

## Article UZ5

---

### *Superficie minimale des terrains*

Cet article n'est pas réglementé.

## Article UZ6

---

### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

1. Les constructions observeront une implantation par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques dont les caractéristiques varient en fonction de la désignation des voies et emprises établie ci-après.

#### *Implantation par rapport à l'axe de l'A150 lorsque celui-ci sera défini*

- Toute nouvelle construction observera un retrait d'au moins 50m, mesurés horizontalement, par rapport à l'axe de l'A150 lorsque cet axe sera défini.

#### *Implantation par rapport aux autres voies*

- Toute construction observera un recul d'au moins 15m, comptés horizontalement, par rapport à l'axe des autres voies publiques précitées. Toutefois, ce recul pourra être réduit jusqu'à 1m lorsqu'il concerne l'implantation de constructions liées à la sécurité et au gardiennage des sites tels que les bureaux de gardiens ou des annexes de faible importance.

## Article UZ7

---

### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Sauf si la construction est implantée sur la limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 5m comptés horizontalement.

## Article UZ8

---

### *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

1. Lorsque 2 constructions ne sont pas accolées, les côtés de ces constructions qui se font face doivent être séparés d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur la plus élevée de ces 2 constructions sans être inférieure à 4 mètres mesurés horizontalement.
2. Toutefois, ce recul pourra être réduit jusqu'à 1 m :
  - lorsque les côtés des constructions visés au 1. du présent article ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales (pièces destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue),
  - lorsqu'au moins une des deux constructions est une annexe de faible importance ou un équipement public,
  - lors de l'adaptation, la réfection, la restauration ou de l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

## Article UZ9

---

### *Emprise au sol*

1. Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.
2. Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions autres que celles visées au 1. du présent article est fixé à 0,5.
3. L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies aux articles UZ6, UZ7 ou UZ10 du présent règlement n'excèdera pas 25% de l'emprise au sol que le bâtiment à étendre avait à la date d'approbation du présent PLU.

## Article UZ10

---

### *Hauteur maximale des constructions*

1. Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.
2. Les constructions autres que celles visées au 1. du présent article n'excéderont pas une hauteur de 15m. La hauteur mesurée correspond à la distance entre le point le plus haut de la construction et sa projection verticale au niveau du terrain d'assiette.

## Article UZ11

---

### *Aspect extérieur des constructions*

#### **1. Aspect général des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer au site en présentant une architecture de qualité ainsi qu'une unité dans le choix des matériaux et l'aspect du traitement de leurs abords immédiats.
- Le traitement de l'aspect extérieur des extensions des constructions, verticales ou horizontales, tendra à être identique à celui utilisé pour le bâtiment à étendre, notamment en ce qui concerne la finition des murs et la couverture des toits.
- Les constructions présenteront des volumes simples.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

#### **2. La finition des murs des bâtiments**

La finition des murs pourra avoir recours à la brique, au verre, au bardage métallique, aux couverts végétalisés, à la pierre, au moellon, au bois ou à un enduit à pierre vue ou lissé, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- Les enduits uniformes et blancs recouvrant la totalité du bâtiment sont proscrits.
- la couleur des enduits s'étendra dans les tonalités des beiges, de sable clair, d'ocre brun clair ou dans la gamme des teintes des briques locales.
- la couleur des murs en bois ne devra pas être vive.

- l'usage de bardages métalliques est autorisé, sous réserve que leur côté extérieur :
  - ne soit pas de couleur vive, le blanc étant proscrit excepté lorsqu'il est utilisé pour des éléments de modénature,
  - ne soit pas réfléchissant, ni recouvert de motifs,
  - présente une finition soignée neutralisant notamment la perception des joints et raccords éventuels.
- Le recours au verre non réfléchissant, au bois, à la végétalisation des murs, est autorisé en particulier:
  - dans le cadre de constructions favorisant des modes de constructifs écologiques ou recherchant une composition de façade contemporaine intégrant des dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables tels que notamment les cellules photovoltaïques ,
  - dans le traitement de l'aspect des volumes secondaires des bâtiments.

### 3. La toiture

- Les toitures terrasses ou les toitures composées d'un seul versant, devront faire l'objet d'un traitement particulier limitant leur aspect uniforme.
- Les toits pourront être surmontés d'une couverture végétale à condition que celle-ci soit en harmonie avec l'aspect des constructions et des abords non bâtis avoisinants.

### 4. Les baies

- Les baies perceptibles depuis l'espace public ne pourront pas être composées de verres à effet miroir.

### 5. Les Clôtures

- Les clôtures ne devront pas s'opposer au bon écoulement des eaux de surfaces et prévoiront dans leur conception, lorsque celles-ci ne s'accompagnent pas de dispositifs particuliers de collecte ou de rétention des eaux pluviales (fossés, zones de rétention...), des passages permettant le libre écoulement de ces eaux.
- Les clôtures sur rue ne seront pas composées de murs continus et seront constituées :
  - soit de haies doublées ou non d'un grillage et éventuellement plantées sur un talus,
  - soit d'un grillage rigide dont la finition en assure la durabilité (plastification...) et ne présente pas un aspect dévalorisant de la clôture perçue depuis l'espace public.
- Les clôtures ne bordant pas une rue pourront être composées de murs continus, à condition que ces murs soient peints et recouverts ou doublés d'éléments végétaux de façon à neutraliser leur présence visuelle dans le paysage environnant.

- Les haies de clôture peuvent être composées :
  - soit d'essences ligneuses de type forsythias, cognassier du Japon ... afin de constituer des haies fleuries d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres,
  - soit d'essences ligneuses locales ou de leurs variétés horticoles correspondantes.

## 6. Les équipements techniques (cuves à fuel ou à gaz...)

- Les équipements techniques devront :
  - soit être intégrés dans une construction dont le volume et l'aspect seront en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes,
  - soit être intégrés en tout ou partie dans le terrain (utilisation de la déclivité du terrain),
  - soit être implantés de façon à limiter leur présence visuelle depuis l'espace public et séparés de celui-ci par des plantations tendant à neutraliser leur aspect,
  - soit venir en extension d'une construction dont le traitement de son aspect extérieur s'effectuera dans le respect des règles architecturales du bâtiment étendu.

## Article UZ12

---

### Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Il doit être prévu au minimum :

- pour les bâtiments ouverts au public, en dehors des équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 150m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les constructions à usage d'activités artisanales, de services et industrielles, et en dehors des besoins spécifiques de stationnement des poids-lourds liés au fonctionnement de ces activités : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher,
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de SURFACE de plancher.

Devront être ajoutés à ces espaces de stationnement ceux nécessaires aux aires de livraison et à la manœuvre des véhicules.

3. L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les annexes de faible importance, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques, ni ne s'applique aux aménagements des bâtiments existants, à leur extension mesurée, et à leur changement de destination dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation de fréquentation notable.

## Article UZ13

---

### *Espaces libres, plantations et espaces boisés classés*

1. Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.
2. Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes d'essence locale (arbres et arbustes). Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, ou plus généralement la réalisation des aménagements de la zone, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses d'essence locale en nombre équivalent.
3. Les plantations auront recours, autant que possible, aux essences ligneuses locales, les thuyas, les peupliers et les cyprès étant interdits. Toutefois, l'utilisation d'essences non locales est possible dans les cas suivants :
  - la création de haies fleuries,
  - l'établissement de vergers,
  - les aménagements d'espaces végétalisés établis dans le cadre d'une composition paysagère d'ensemble du terrain,
  - le traitement paysager des abords des voies à grande circulation sous réserve que les essences dominantes choisies soient locales,
  - la mise en oeuvre des dispositifs d'hydraulique et d'assainissement doux nécessitant le recours à des plantations particulières.

### *Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol*

## Article UZ14

---

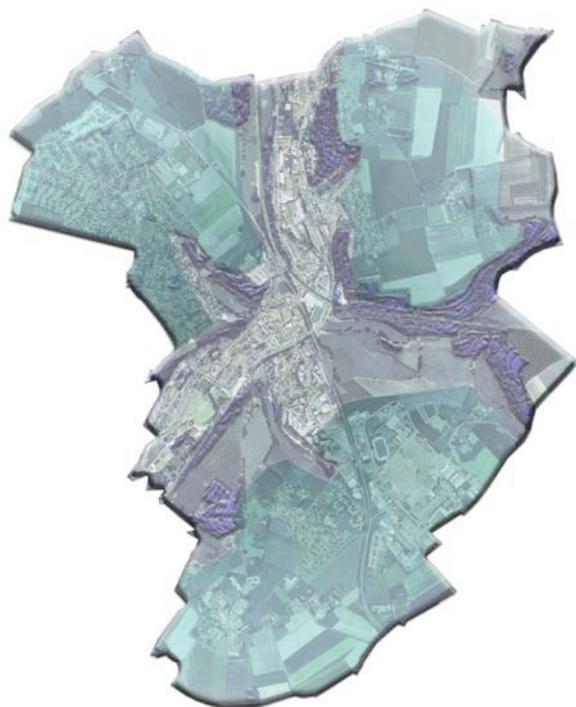
### *Coefficient d'occupation du sol*

Cet article n'est pas réglementé.

## *TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER*

# ZONE IAU

Zone à urbaniser possédant à sa proximité immédiate les infrastructures et les équipements d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.



La zone IAU regroupe des terrains destinés à être urbanisés immédiatement sous réserve de conditions particulières relatives à leur aménagement que le présent PLU prévoit.

Elle rassemble des espaces ayant vocation à recevoir une occupation à dominante d'habitat (résidentiel et commerces, services et équipements) et localisés sur 3 sites différents : au lieu-dit Catillon sur le plateau Est du territoire, en prolongement du centre-ville sur le plateau Ouest de Barentin, au lieu-dit Malaize, ainsi que qu'au Nord du Hamelet.

Ces espaces s'inscrivent dans l'organisation des grands équilibres du PLU en visant à assurer prioritairement une augmentation des capacités en logements sur le territoire afin d'éviter un blocage dur du parcours résidentiel notamment induit par le vieillissement de la population et la typologie des logements en place.

Le secteur de Malaize s'inscrit également dans le cadre d'un aménagement global de l'entrée Nord de Barentin qui est portée par des choix d'urbanisme spécifiques en application de la législation sur les entrées de ville traversée par des routes à grande circulation.

## Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

### Article IAU1

#### ***Occupations et utilisations du sol interdites***

##### **Sont interdits :**

1. Les constructions, installations et ouvrages relevant d'activités artisanales ou d'entrepôt dont le fonctionnement ou l'importance est susceptible de générer:
  - o des nuisances matérielles directes, au regard notamment des ambiances sonores, ou des dangers pour les personnes et les biens incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, de bureaux et d'établissements recevant du public,
  - o des risques de pollutions graves pour l'environnement,
  - o une gêne excessive notamment par l'aspect dévalorisant des abords.
2. Les constructions à destination industrielle ainsi que les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 300m<sup>2</sup>,
3. Les constructions à vocation de commerces, d'hôtellerie, d'entrepôts et de bureau :
  - o dont le fonctionnement est incompatible avec la capacité des voies qui les desservent,  
et/ou
  - o qui entraînerait une gêne excessive au regard des habitations environnantes par l'augmentation exagérée de la circulation automobile et des niveaux sonores liés directement au fonctionnement de ces activités.
4. Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs,
5. Les terrains aménagés destinés au camping et à l'accueil de caravanes,
6. Les groupes de garages dont l'accès se fait directement depuis la voie, sauf s'ils sont intégrés dans la construction principale du terrain de l'opération,
7. Les dépôts de toute nature en dehors de bâtiments clos prévus à cet effet,
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
9. Seulement sur le site du Hamelet, les constructions dans une bande de 5m à compter de la limite de zone du site dans sa partie Sud-Est jusqu'à la jonction avec la rue André Bourvil, telle qu'identifiée à l'orientation d'aménagement (se référer aux orientations d'aménagement du présent PLU définies pour ce site).

**2. En outre, dans le périmètre PRI 5 identifié au document graphique du présent PLU, sont interdites :**

- la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit consécutivement à un sinistre lié à une inondation,
- la création et l'extension de sous-sols,
- l'implantation et l'extension de constructions, à l'exception des installations et ouvrages liés à la lutte contre les risques,
- les nouvelles voies ayant pour effet :
  - de faire obstacle aux écoulements,  
et/ou
  - de rediriger les écoulements en les accélérant vers un point bas,  
et/ou
  - de rediriger de façon non maîtrisée les écoulements vers une autre direction que l'axe de ruissellement initial.

En outre, les clôtures pleines seront évitées dans ces périmètres afin de limiter les perturbations sur les écoulements, sauf si ces clôtures sont établies dans un cadre préventif ou de protection contre les risques.

Toutefois, ces règles particulières au périmètre PRI 5 définies dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Article IAU2

---

### ***Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières***

1. Sous réserve des interdictions et conditions définies à l'article IAU1 du présent règlement, les occupations et les utilisations du sol seront permises à condition que les prescriptions suivantes soient respectées :

- Dès lors qu'elle ne tend pas à en aggraver le caractère dérogatoire, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies aux articles IAU6, IAU7 ou IAU10 du présent règlement est possible. Toutefois, cette extension s'effectuera dans la limite fixée à l'article IAU9 du présent PLU.
  
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations, travaux et aménagements permis par le règlement de la présente zone sont autorisés, sous réserve que leur mise en œuvre ne tende pas à augmenter les risques et qu'elle s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver ou de maîtriser l'écoulement des eaux de surface et souterraines.
  
- L'urbanisation de la zone s'effectuera obligatoirement :
  - au moyen d'une ou plusieurs opérations d'aménagement établies dans le cadre d'une organisation cohérente d'ensemble de chaque site considéré (le Hamelet, Malaize et le Catillon),
  - et
  - dans le respect de la compatibilité des principes établis par les orientations d'aménagement du présent PLU au titre de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme,

- Dans les secteurs soumis au risque potentiel d'effondrement déduit de l'observation d'indices présumant la présence de cavités souterraines et identifiés au document graphique par un périmètre, il sera appliqué les règles suivantes :
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment consécutivement à un sinistre lié à un effondrement ou un mouvement de terrain induit par la présence de cavités souterraines ne sera possible que si les mesures techniques adéquates pour neutraliser le risque et assurer la sécurité des personnes et des biens sont effectuées préalablement à cette reconstruction.
  - Les travaux ayant pour objet de modifier l'usage des constructions existantes, les aménagements ainsi que les extensions ou nouvelles constructions, ne seront autorisés que si la sécurité des personnes et des biens est garantie :
    - soit par l'absence de risques (la présomption de risque est levée) ;
    - soit parce que des mesures constructives et/ou des aménagements rendent le risque inopérant.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

### Article IAU3

#### ***Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public***

##### 1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La création d'un accès peut être refusée :
  - lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation,
  - lorsqu'il est possible de regrouper plusieurs accès.
- Les voies d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie publique principale par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5 %, de façon à adoucir la jonction entre la voie publique et l'accès privé.

##### 2. Voirie

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et permettent un ramassage aisé des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment utilisés par les services de lutte contre les incendies, de faire aisément demi-tour.
- En outre, la taille et l'organisation des voies doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les voies structurantes se composeront :
  - d'une bande de roulement d'une largeur d'au moins 5m lorsqu'elle supporte une circulation à double sens et d'au moins 3m dans les cas d'une circulation à simple sens,
  - de trottoirs d'une largeur d'au moins 1,5 m de chaque côté de la bande roulante,
  - d'accotements qui peuvent être aménagés en prolongement des trottoirs, soit sur un seul côté, soit sur les 2 côtés ; la largeur totale consacrée aux accotements par rapport à l'emprise de la voie devant être au moins de 2 m. Les accotements pourront recevoir notamment :
    - des espaces végétalisés telles que des bandes recevant une végétation rase ou arbustive et des plantations d'alignements formées d'arbres de haut-jet,
    - des pistes cyclables,
    - des dispositifs de gestion douce des eaux pluviales.
  
- le réseau viaire à l'intérieur de chaque site du secteur se composera d'au moins une voie structurante à laquelle se raccorderont, le cas échéant, des voies secondaires qui, lorsqu'elles sont en impasse, comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement pouvant être notamment utilisée par les services de lutte contre l'incendie. En outre, l'organisation du réseau viaire de chaque secteur de la zone IAU s'effectuera de la façon suivante :
  - sur le site de Catillon :
    - les nouvelles voies n'aggraveront pas les phénomènes de ruissellements en respectant les règles applicables dans le périmètre PRI 5 qui sont définies à l'article IAU1 du présent règlement,
    - la voie structurante sera raccordée à chacune de ses extrémités à des voies existantes. Toutefois, ce principe pourra ne pas être appliqué si la prise en compte des risques ou les besoins liés à l'assainissement, notamment des eaux pluviales, entraîne un tracé de voie incohérent pour l'aménagement de la zone ou qui n'est pas satisfaisant en matière de sécurité routière.
  
  - sur le site de Malaise :
    - aucune voie nouvelle ne se raccordera à la D6015,
    - l'accès principal à la zone s'effectuera par le quartier du "Clos du Bois du Chevreuil" ; la rue Paul Niclausse et la Place Bartholomé ne pouvant constituer qu'une desserte aux constructions dont le terrain borde ces espaces publics.
  
  - sur le site du Hamelet, les rues existantes Amboise Paré et André Bourvil devront être intégrées au fonctionnement du réseau viaire de la zone dans le cadre d'une gestion cohérente et globale des circulations. À ce titre, elles pourront servir de base à la voirie structurante, ou constituer des axes d'appui complémentaires afin de faciliter la hiérarchisation des niveaux de trafic au regard des caractéristiques dimensionnelles qui seront attribuées à ces deux rues par le parti d'aménagement de la zone.

Les prescriptions mentionnées au présent paragraphe ne s'appliquent pas aux chemins piétons.

## Article IAU4

---

### ***Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics***

#### **1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute mise en œuvre d'appareils de lutte contre l'incendie sera établie en accord avec les services compétents et conformément aux normes en vigueur.

#### **2. Eaux usées**

- Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectif. Les constructions existantes doivent être raccordées au réseau d'eaux usées collectif, s'il existe et si le raccordement est techniquement possible. Dans le cas contraire, le projet devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif tel que le prévoit le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées de Barentin.
- Les eaux usées industrielles doivent, préalablement à leur évacuation dans le réseau public, bénéficier d'un traitement particulier assurant une qualité de rejet compatible avec celle que peut recevoir le réseau public.
- Il est interdit d'évacuer les eaux usées dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales.

#### **3. Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau communal des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et nationales.
- Le projet devra être conforme aux modalités prévues au Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU, relatives au raccordement au réseau public d'eaux pluviales ainsi qu'à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.
- Lorsque le réseau est séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'évacuation des eaux usées.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public :
  - sous réserve d'être compatible avec la capacité du réseau public,
  - et
  - après qu'aient été mises en œuvre, sur le terrain de l'opération, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux ;
  - et

- à condition de respecter les dispositions prévues au Schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU.

#### 4. Réseaux secs

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leurs branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

#### Article IAU5

---

##### ***Superficie minimale des terrains***

Cet article n'est pas réglementé.

#### Article IAU6

---

##### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

- Sur l'ensemble des sites.
  - Les nouvelles constructions observeront un recul d'au moins 3m, comptés horizontalement, par rapport à la limite des voies internes au site de l'opération.
  - L'axe du faitage des constructions tendra à être parallèle ou perpendiculaire à la voie qui reçoit l'accès et borde le terrain sur lequel la construction est implantée. Cette disposition ne s'applique pas lorsque ce terrain ne fait pas face à une section de voie droite, ni lorsqu'il est bordé par plusieurs voies.
- Sur le site de Catillon.
  - Les nouvelles constructions observeront un recul d'au moins 5m, comptés horizontalement, par rapport à l'alignement des rues de Catillon et du Docteur Salles.
- Sur le site de Malaize.
  - dans une bande de 40m, comptés horizontalement, par rapport à l'axe de la D6015, aucune nouvelle construction n'est admise en dehors :
    - des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ainsi que celles liées à la gestion des eaux pluviales ou à l'aménagement paysager du site,
    - des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
    - des réseaux d'intérêt public,
    - de l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

## Article IAU7

---

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

1. Pour les constructions et ouvrages d'intérêt public ou collectif ainsi que les annexes de faible importance :  
Sauf si la construction est implantée sur la limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à 1m.
2. Pour les autres types de construction :  
Sauf si la construction est implantée sur la limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3m comptés horizontalement.

## Article IAU8

---

### ***Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Cet article n'est pas réglementé.

## Article IAU9

---

### ***Emprise au sol***

1. Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.
2. L'emprise au sol des constructions autres que celles visées au 1. du présent article n'excèdera pas 50% de la superficie de l'unité foncière.

3. L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies aux articles IAU, IAU7 ou IAU10 du présent règlement n'excèdera pas 25% de l'emprise au sol que le bâtiment à étendre avait à la date d'approbation du présent PLU.

## Article IAU10

---

### *Hauteur maximale des constructions*

1. Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.
2. Les constructions autres que celles visées au 1. du présent article n'excéderont pas un étage surélevé avec comble aménageable et leur hauteur mesurée verticalement de l'égout du toit au niveau du terrain d'assiette sera inférieure ou égale à 7m.

## Article IAU11

---

### *Aspect extérieur des constructions*

#### 1. Aspect général des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer au site en présentant une architecture de qualité ainsi qu'une unité dans le choix des matériaux et l'aspect du traitement de leurs abords immédiats.
- Le traitement de l'aspect extérieur des extensions des constructions, verticales ou horizontales, tendra à être identique à celui utilisé pour le bâtiment à étendre, notamment en ce qui concerne la finition des murs et la couverture des toits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

#### 2. La finition des murs des bâtiments

La finition des murs pourra avoir recours à la brique, au verre, au bardage métallique, aux couverts végétalisés, à la pierre, au moellon, au bois ou à un enduit à pierre vue ou lissé, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- Les enduits uniformes et blancs recouvrant la totalité du bâtiment sont proscrits.

- la couleur des enduits s'étendra dans les tonalités des beiges, de sable clair ,d'ocre brun clair ou dans la gamme des teintes des briques locales.
- la couleur des murs en bois ne devra pas être vive.
- les murs végétalisés seront possibles à condition qu'ils fassent l'objet d'une mise en oeuvre de qualité garantissant leur durabilité et ne présentent pas un aspect dévalorisant de la construction perçue depuis l'espace public.
- Pour les équipements publics et les constructions destinées aux activités commerciales, de services, artisanales et de bureaux :
  - l'usage de bardages métalliques est autorisé, sous réserve que leur côté extérieur :
    - ne soit pas de couleur vive, le blanc étant proscrit excepté lorsqu'il est utilisé pour des éléments de modénature,
    - ne soit pas réfléchissant, ni recouvert de motifs,
    - présente une finition soignée neutralisant notamment la perception des joints et raccords éventuels.
  - Le recours au verre non réfléchissant, au bois, à la végétalisation des murs, est autorisé en particulier:
    - dans le cadre de constructions favorisant des modes de constructifs écologiques ou recherchant une composition de façade contemporaine intégrant des dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables tels que notamment les cellules photovoltaïques,
    - dans le traitement de l'aspect des volumes secondaires des bâtiments.

### 3. La toiture

- Les toitures terrasses ou les toitures composées d'un seul versant, devront faire l'objet d'un traitement particulier limitant leur aspect uniforme.
- Les toits pourront être surmontés d'une couverture végétale à condition que celle-ci soit en harmonie avec l'aspect des constructions et des abords non bâtis avoisinants.

En outre, il sera appliqué les dispositions suivantes :

1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et de bureau :
  - 1.1 Les toitures terrasses ou composées d'un seul versant ne seront possibles que si elles sont mises en oeuvre dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine de qualité et d'une intégration paysagère soignée tenant compte des relations visuelles du bâtiment projeté avec ses abords immédiats.
  - 1.2 Lorsque une construction comporte une toiture à 2 versants, ces 2 versants auront une pente comprise entre 40 et 55°.
  - 1.3 Excepté pour les toits végétalisés, la couverture de toiture sera en tuile de couleur rouge-brun nuancé ou de type ardoise qui approche en forme et en épaisseur l'aspect de l'ardoise naturelle.

Les prescriptions définies aux alinéas 1.1, 1.2, et 1.3 précédents peuvent ne pas être appliquées aux annexes de faible importance, à l'extension des constructions existantes, aux abris ainsi qu'aux constructions destinées au logement de personnes nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'établissements à vocation économique ou d'intérêt collectif.

- 2 Pour les constructions destinées aux activités commerciales, de services et artisanales, les dispositifs techniques de grande taille disposés sur les toitures (tels que systèmes d'aération, de réfrigération...) doivent faire l'objet d'une mise en oeuvre neutralisant autant que possible leur présence visuelle dans le paysage perçu depuis l'espace public.

#### 4. Les baies

- Les baies perceptibles depuis l'espace public ne pourront pas être composées de verres à effet miroir.
- En outre, pour les constructions à usage d'habitation (hors constructions destinées au logement de personnes nécessaires au fonctionnement des parcs d'activités et des établissements qu'ils comportent), les baies, y compris celles des lucarnes, et les châssis de toit ne pourront être plus larges que hauts.

#### 5. Les Clôtures

- Les clôtures ne devront pas s'opposer au bon écoulement des eaux de surfaces et prévoiront dans leur conception, lorsque celles-ci ne s'accompagnent pas de dispositifs particuliers de collecte ou de rétention des eaux pluviales (fossés, zones de rétention...), des passages permettant le libre écoulement de ces eaux.
- Excepté pour les équipements publics et les établissements d'intérêt collectif, ou dans le cas de la réfection, la restauration ou l'extension de murs de clôture existants, les clôtures ne seront pas composées de murs hauts continus et devront être constituées :
  - soit de haies doublées ou non d'un grillage et éventuellement plantées sur un talus,
  - soit d'un grillage rigide dont la finition en assure la durabilité (plastification...) et ne présente pas un aspect dévalorisant de la clôture perçue depuis l'espace public,
  - soit d'un muret surmonté d'une grille ou de barreaux de bois. Le muret devra présenter une unité d'aspect en harmonie avec la finition des murs de façade.
- Les haies de clôture peuvent être composées :
  - soit d'essences ligneuses de type forsythias, cognassier du Japon ... afin de constituer des haies fleuries d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres,
  - soit d'essences ligneuses locales ou de leurs variétés horticoles correspondantes.

## 6. Les équipements techniques (cuves à fuel ou à gaz...)

- Les équipements techniques devront :
  - soit être intégrés dans une construction dont le volume et l'aspect seront en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes,
  - soit être intégrés en tout ou partie dans le terrain (utilisation de la déclivité du terrain),
  - soit être implantés de façon à limiter leur présence visuelle depuis l'espace public et séparés de celui-ci par des plantations tendant à neutraliser leur aspect,
  - soit venir en extension d'une construction dont le traitement de son aspect extérieur s'effectuera dans le respect des règles architecturales du bâtiment étendu.

### Article IAU12

---

#### **Stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à raison de 25m<sup>2</sup> par place de stationnement pour véhicules légers (y compris surface de desserte et d'accès à la place).

2. Il doit être prévu au minimum :

- pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, un espace destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé dans la construction ou à l'extérieur dès lors qu'il est abrité. Sa superficie ne peut être inférieure à 2% de la surface de plancher totale du projet.
- pour les bâtiments ouverts au public, en dehors des équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'activités artisanales et de services, et en dehors des besoins spécifiques de stationnement des poids-lourds liés au fonctionnement de ces activités : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'hôtel : 1 place par chambre,
- Pour les constructions à usage de restaurant : 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Devront être ajoutés à ces espaces de stationnement ceux nécessaires aux aires de livraison et à la manœuvre des véhicules.

3. S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur pourra être

autorisé à reporter les places de stationnement manquantes sur un autre terrain distant d'au plus 300m du terrain de l'opération et en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément lesdites places,
- soit qu'il les obtient par concession dans un parc public de stationnement,
- soit qu'il les acquiert dans un parc privé comportant un excédent de places par rapport aux normes réglementaires.

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé, conformément aux dispositions des articles L.123-1-2, L.332-7-1 et R. 332-17 du Code de l'urbanisme, à verser une participation financière correspondant au nombre de places manquantes, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficiant d'une convention d'exploitation.

4. sur les sites de Catillon et du Hamelet, les parcs de stationnement en souterrain sont interdits.

5. L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les annexes de faible importance, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques, ni ne s'applique aux aménagements des bâtiments existants, à leur extension mesurée, et à leur changement de destination dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation de fréquentation notable.

## **Article IAU13**

### ***Espaces libres, plantations et espaces boisés classés***

1. Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

2. Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes (arbres et arbustes). Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, ou plus généralement la réalisation des aménagements de la zone, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses en nombre équivalent.

3. Les plantations auront recours, autant que possible, aux essences ligneuses locales, les thuyas, les peupliers et les cyprès étant interdits. Toutefois, l'utilisation d'essences non locales est possible dans les cas suivants :

- la création de haies fleuries,
- l'établissement de vergers,
- les aménagements d'espaces végétalisés établis dans le cadre d'une composition paysagère d'ensemble du terrain,
- le traitement paysager des abords des voies à grande circulation sous réserve que les essences dominantes choisies soient locales,
- la mise en oeuvre des dispositifs d'hydraulique et d'assainissement doux nécessitant le recours à des plantations particulières.

4. Les espaces boisés classés identifiés au document graphique du présent PLU sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

5. En outre, il sera appliqué les dispositions suivantes :

- sur le site de Malaize, le terrain de l'opération fera l'objet d'un traitement paysager de qualité dans une bande d'au moins 25m à compter de l'axe de la D6015 qui comprendra la réalisation d'une haie dense plantée sur talus d'une hauteur d'au moins 1,2m. La haie sera composée d'arbres de haut-jet auxquels pourront être ajoutés des arbustes et des plantations rases. Elle devra être implantée en adoptant un recul par rapport à l'alignement d'au moins 5m et en tendant, si possible, à prolonger les haies sur talus existantes en bordure du secteur.
- Sur le site de Catillon, il sera réalisé, à l'intérieur d'une bande de 5m à compter de la limite de la rue de Catillon, parallèlement à cette rue et de façon la plus continue possible au regard des écoulements des eaux de ruissellement ainsi que des conditions d'accès et de sécurité de la circulation, une haie arbustive dense plantée ou non sur un talus d'une hauteur d'au moins 1,2m.
- Sur le site du Hamelet, les alignements de hêtres le long de la rue Bourvil et identifiés au document graphique en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme seront protégés. Toutefois, la destruction d'un ou plusieurs sujets composant ces alignements sera possible dès lors qu'elle intervient dans le cadre d'au moins un des cas ou motifs suivants :
  - pour des motifs liés à la création ou l'élargissement d'accès ou de voies dès lors que cette création ou cet élargissement ne peut pas être réalisé ailleurs.
  - pour des motifs liés à la sécurité ou à la salubrité,
  - les sujets qui ne sont pas des hêtres ou d'essence locale.

### *Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol*

#### **Article IAU14**

##### ***Coefficient d'occupation du sol***

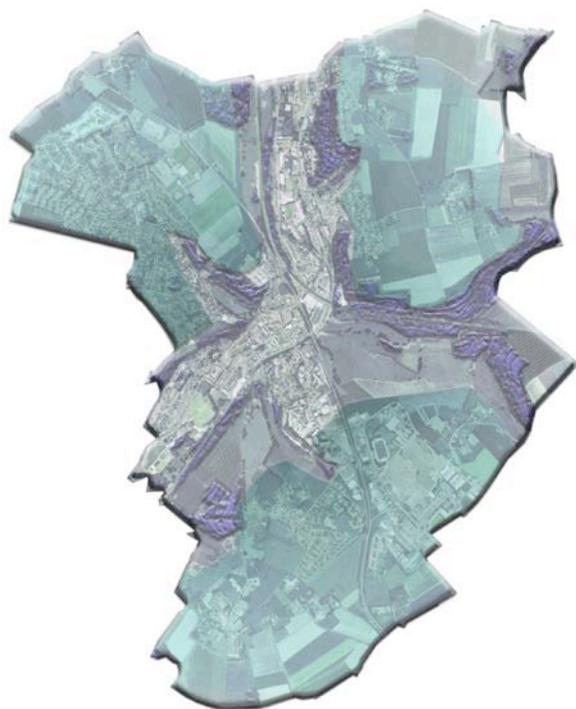
Cet article n'est pas réglementé.

## *TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES*

# ZONE N

## Espaces naturels

Les espaces naturels du territoire de la Commune de Barentin regroupent des sites ayant un intérêt paysager ou environnemental nécessitant des mesures particulières de conservation. Le présent PLU distingue 3 secteurs Na, Nb et Nc :



Le secteur Na, concerne des boisements et des talwegs de grande qualité ainsi que des espaces qui ne se développeront pas compte tenu de la configuration des terrains (versant de la vallée de l'Austreberthe), de leur intérêt pour le fonctionnement des entités naturelles du territoire, de la qualité du paysage et du contexte lié aux risques naturels. Ces espaces ont pour vocation de se maintenir dans le respect de leurs caractéristiques et ne peuvent pas accueillir un développement de l'urbanisation. En outre, ils regroupent une très large part de la superficie des espaces boisés que le PLU classe au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Le secteur Nb, regroupe des espaces équipés et bâtis présentant un intérêt paysager et architectural. Il a pour objectif de reconnaître la qualité patrimoniale des sites et à la préserver tout en n'excluant pas une évolution limitée des constructions existantes. L'activité agricole y est autorisée. En effet, ces secteurs de taille et de capacité limitées (au sens de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme) s'articulent avec les secteurs Na pour organiser la préservation des caractéristiques urbaines et paysagères de grands domaines et d'écarts ayant perdu leur vocation agricole ancienne. Ils en conservent toujours la morphologie et sont en contact direct avec les terres utilisées par l'agriculture. Le présent règlement vise ainsi à conserver la dominante rurale de ces espaces tout en permettant une extension limitée des habitations, l'activité agricole et les équipements publics sous réserve de conditions spéciales.

Le secteur Nc, de faible superficie, délimite une ancienne carrière à ciel ouvert faisant l'objet d'un comblement progressif par l'apport de matériaux. Les modalités du comblement de cette ancienne carrière ont été définies après avis des services compétents de l'État. Dans ce cadre, le PLU permet la poursuite du comblement de cette ancienne carrière en permettant les affouillements et exhaussements du sol nécessaire à cette opération et prévoit des mesures visant assurer l'intégration paysagère du site ainsi que la maîtrise des risques.

Enfin, la zone est concernée par le passage d'une canalisation de gaz exploitée appelant des mesures de prévention des risques à observer dans le cadre des projets. Les servitudes et l'EIE du présent PLU informent de la localisation de la canalisation ainsi que des mesures de prévention applicables ; ces mesures étant susceptibles d'être modifiées en fonction des études de sécurité mises en œuvre. En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

## Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

### Article N1

#### ***Occupations et utilisations du sol interdites***

##### 1. Sont interdits,

###### dans toute la zone :

- sauf pour des motifs liés à la sécurité publique, la démolition des éléments du patrimoine bâti compris dans les périmètres définis au document graphique du présent PLU en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
- Le changement d'affectation des constructions pouvant compromettre l'activité agricole sur les terrains voisins.
- Toute construction dans une bande externe d'au moins 30 m, comptés horizontalement, par rapport aux périmètres des espaces boisés classés identifiés au document graphique du présent PLU. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la gestion ou l'exploitation des massifs forestiers.

###### dans le secteur Na, les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les infrastructures routières et ferroviaires ainsi que les constructions, installations et ouvrages nécessaires à leur fonctionnement,
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics, à la lutte contre les risques ou à la gestion et à l'exploitation des massifs forestiers,
- à condition de ne pas aggraver les risques pour les personnes et les biens, l'entretien et la confortation des équipements publics existants ainsi que la création de nouvelles annexes liés directement à leur fonctionnement sous réserve que ces annexes soient en nombre limité, aient une superficie de faible

importance, ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne puissent accueillir qu'un faible nombre de personnes (sanitaires, abris..).

En outre, l'établissement de ces annexes ne sera possible à l'intérieur du périmètre PRI1 identifié au document graphique du présent PLU :

- qu'à condition que ces annexes ne peuvent être implantées en dehors de ce périmètre ;
  - et sous réserve que la perte de la surface et du volume pour l'écoulement libre des eaux superficielles induit par leur implantation soit compensé à un niveau au moins égal à celui qui existait avant leur implantation.
- les aménagements légers de faible importance ayant vocation à valoriser l'accès aux espaces naturels de la zone dans un objectif touristique, culturel ou de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - les installations mineures strictement nécessaires à l'activité agricole (station de pompage, irrigation) à condition qu'elles soient implantées et orientées de manière à permettre la neutralisation de leur impact sur le paysage,
  - les affouillements et exhaussements de sol dans les conditions fixées à l'article N2 du présent règlement.

**dans le secteur Nb, les occupations et utilisations du sol autres que :**

- Les infrastructures routières et ferroviaires ainsi que les constructions, installations et ouvrages nécessaires à leur fonctionnement,
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics, à la lutte contre les risques ou à la gestion et à l'exploitation des massifs forestiers,
- l'établissement et l'extension des constructions et installations à usage agricole, ou liées directement au fonctionnement des exploitations ainsi que celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole,
- les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements collectifs sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- dans les limites fixées à l'article N9 du présent règlement, l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et destinée à un usage d'habitation qui ne sont pas liées au fonctionnement d'une exploitation agricole.
- les affouillements et exhaussements de sol dans les conditions fixées à l'article N2 du présent règlement.

**dans le secteur Nc, les occupations et utilisations du sol autres que :**

- les affouillements et exhaussements de sols, et les installations et aménagements nécessaires au comblement et au traitement paysager de la carrière existante (ne fait plus l'objet d'une exploitation), sous réserve :
  - de ne pas aggraver les risques sur le site ainsi que sur les terrains environnants, relatifs notamment aux mouvements de sol, aux ruissellements des eaux superficielles et à la pollution du sol et des eaux, qui peuvent être générés par les matériaux apportés et les aménagements faits pour combler la carrière,
  - que les espaces où le comblement est achevé soit couvert de plantations d'arbres de haut jet permettant de neutraliser visuellement dans le paysage la présence des affouillements et exhaussements de sols réalisés.

**2. En outre, dans les périmètres PRI identifiés au document graphique du présent PLU, il sera appliqué les prescriptions suivantes :**

2.1 En PRI1, sont interdits :

- toute construction nouvelle à l'exception des constructions annexes aux équipements publics permises sous les conditions fixées au présent article,
- la création de camping et parcs de loisirs,
- la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit par une crue,
- la création et l'extension des sous-sols,
- la création de planchers de constructions dont le niveau est inférieur à celui du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel s'entend comme le niveau du sol tel qu'il est avant les travaux projetés dans l'emprise qui recevra la construction.
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sauf si elle n'excède pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans la limite d'une seule extension par construction existante.
- la création et la reconstruction de clôtures pleines.

## 2.2 En PRI4, sont interdits :

- les constructions, installations et ouvrages relevant des nomenclatures relatives aux Installations Classées Pour l'Environnement ainsi que l'extension de ceux existants à la date d'approbation du présent PLU,
- la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit consécutivement à un sinistre lié à une inondation,
- la création et l'extension de sous-sols,
- la création de nouveaux équipements publics ou d'établissements d'intérêt collectif de superstructure dont le fonctionnement entraîne un usage ou une fréquentation des constructions par une population pour laquelle la sécurité ne peut être garantie au regard des risques d'inondation et des conditions de secours (établissements vulnérables tels que crèches, maisons de retraites, écoles),
- les murs de constructions et les fronts bâtis continus composés de plusieurs constructions accolées d'une longueur de plus de 35m, lorsqu'ils tendent à être perpendiculaires aux berges de l'Austreberthe les plus proches,
- la création ou la reconstruction de clôtures pleines.

2.3 Les règles particulières aux périmètres PRI définies dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux infrastructures, aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Article N2

---

### ***Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières***

1. Sous réserve des interdictions et conditions définies à l'article N1 du présent règlement, les occupations et les utilisations du sol seront permises à condition que les prescriptions suivantes soient respectées :

- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations, travaux et aménagements permis par le règlement de la présente zone sont autorisés, sous réserve que leur mise en œuvre ne tende pas à augmenter les risques et qu'elle s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver ou de maîtriser l'écoulement des eaux de surface et souterraines.
- Les éléments du patrimoine bâti compris dans les périmètres définis au document graphique du présent PLU en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, ne pourront faire l'objet que d'une restauration, d'une confortation ou d'aménagements effectués dans le respect de leurs caractéristiques d'origine.
- Dès lors qu'elle ne tend pas à en aggraver le caractère dérogatoire, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies à l'article N10 du présent règlement est possible. Toutefois, cette extension s'effectuera dans la limite fixée à l'article N9 du présent PLU.
- Dans les secteurs soumis au risque potentiel d'effondrement déduit de l'observation d'indices présumant la présence de cavités souterraines et identifiés au document graphique par un périmètre, il sera appliqué les règles suivantes :
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment consécutivement à un sinistre lié à un effondrement ou un mouvement de terrain induit par la présence de cavités souterraines ne sera possible que si les mesures techniques adéquates pour neutraliser le risque et assurer la sécurité des personnes et des biens sont effectuées préalablement à cette reconstruction.
  - Les travaux ayant pour objet de modifier l'usage des constructions existantes, les aménagements ainsi que les extensions ou nouvelles constructions, ne seront autorisés que si la sécurité des personnes et des biens est garantie :

- soit par l'absence de risques (la présomption de risque est levée) ;
- soit parce que des mesures constructives et/ou des aménagements rendent le risque inopérant.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

**2. En outre, dans les périmètres PRI identifiés au document graphique du présent PLU, il sera appliqué les prescriptions suivantes :**

- A l'intérieur des périmètres PRI4 délimités au document graphique du présent PLU, le niveau du plancher le plus bas des nouvelles constructions doit être situé à au moins 0,3m, mesuré verticalement, au-dessus du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel s'entend comme le niveau du sol tel qu'il est avant les travaux projetés dans l'emprise qui recevra la construction.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux infrastructures, aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

### Article N3

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### 1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La création d'un accès peut être refusée :
  - lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation,
  - lorsqu'il est possible de regrouper plusieurs accès.
- Les voies d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie publique principale par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5 %, de façon à adoucir la jonction entre la voie publique et l'accès privé. Toutefois, en secteur Nc, les voies d'accès au site devront comporter un palier d'une longueur d'au moins 10 mètres et d'une pente n'excédant pas 3%.

##### 2. Voirie

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et permettent un ramassage aisé des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment utilisés par les services de lutte contre les incendies, de faire aisément demi-tour.

### Article N4

#### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

##### 1. Eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- Toute mise en œuvre d'appareils de lutte contre l'incendie sera établie en accord avec les services compétents et conformément aux normes en vigueur.

## 2. Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau d'eau usées collectif lorsque celui-ci existe. Dans le cas contraire, le projet devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif tel que le prévoit le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées de Barentin.
- Les eaux usées industrielles doivent, préalablement à leur évacuation dans le réseau public, bénéficier d'un traitement particulier assurant une qualité de rejet compatible avec celle que peut recevoir le réseau public.
- Il est interdit d'évacuer les eaux usées dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales.

## 3. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau communal des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et nationales.
- Le projet devra être conforme aux modalités prévues au Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU, relatives au raccordement au réseau public d'eaux pluviales ainsi qu'à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.
- Lorsque le réseau est séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'évacuation des eaux usées.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public :
  - sous réserve d'être compatible avec la capacité du réseau public,
  - et
  - après qu'aient été mises en œuvre, sur le terrain de l'opération, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux ;
  - et
  - à condition de respecter les dispositions prévues au Schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU.

## 4. Réseaux secs

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leurs branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

## Article N5

---

### ***Superficie minimale des terrains***

Cet article n'est pas réglementé.

## Article N6

---

### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Toute construction observera un recul d'au moins 5m, mesurés horizontalement, par rapport à l'alignement des voies publiques.

## Article N7

---

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Toute construction doit avoir chacun de ses côtés implanté :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait d'au moins 5 m, mesurés horizontalement, par rapport à la limite séparative la plus proche qui lui fait face. Toutefois, pour les constructions d'intérêt public ou collectif et les annexes de faible importance ce retrait pourra être réduit jusqu'à 1m.

## Article N8

---

### ***Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Les constructions non accolées doivent être séparées d'une distance d'au moins 3 m, mesurés horizontalement.

Toutefois, ce recul pourra être réduit jusqu'à 1 m :

- lorsqu'au moins une des deux constructions est une annexe de faible importance ou un équipement public,
- lors de l'adaptation, la réfection, la restauration ou de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

## Article N9

---

### ***Emprise au sol***

L'emprise au sol des constructions, installations et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.

En secteur Nb, toute construction existante à la date d'approbation du présent PLU destinée à un usage d'habitation qui n'est pas lié au fonctionnement d'une exploitation agricole pourra s'étendre. Toutefois, son extension ne pourra excéder 25% de l'emprise au sol que le bâtiment à étendre avait à la date d'approbation du présent PLU.

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies à l'article N10 du présent règlement n'excèdera pas 25% de l'emprise au sol que le bâtiment à étendre avait à la date d'approbation du présent PLU.

## Article N10

---

### ***Hauteur maximale des constructions***

1. Les constructions à usage agricole ou liées à l'exploitation forestière auront une hauteur qui n'excèdera pas 15 m mesurés entre le point le plus haut de la construction et sa projection verticale au niveau du terrain d'assiette.
2. Les constructions à usage d'habitation, y compris l'habitation des personnes nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, n'excéderont pas 2 étages droits et 9 m mesurés verticalement de l'égout du toit au niveau du terrain d'assiette.
3. La hauteur maximale des constructions, installation et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.

## Article N11

---

### **Aspect extérieur des constructions**

#### **1. Aspect général des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer au site en présentant une architecture de qualité ainsi qu'une unité dans le choix des matériaux et l'aspect du traitement de leurs abords immédiats.
- Le traitement de l'aspect extérieur des extensions des constructions, verticales ou horizontales, tendra à être identique à celui utilisé pour le bâtiment à étendre, notamment en ce qui concerne la finition des murs et la couverture des toits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

#### **2. La finition des murs des bâtiments**

- La finition des murs pourra avoir recours à la brique, à la pierre, au moellon, à la céramique, au bois ou pourra consister en un enduit à pierre vue ou lissé. Les enduits uniformes et blancs recouvrant la totalité du bâtiment sont proscrits.

En outre, pour les constructions dont l'usage n'est pas lié à une activité agricole les enduits éventuellement mis en œuvre auront une couleur qui s'étend dans les tonalités des beiges, de sable clair, d'ocre brun clair ou dans la gamme des teintes des briques locales. En outre, la couleur des murs en bois ne devra pas être vive.

- L'usage de bardages métalliques est seulement autorisé pour les bâtiments d'exploitation et les équipements publics, sous réserve que leur côté extérieur :
  - ne soit pas de couleur vive, le blanc recouvrant la totalité du bâtiment étant proscrit,
  - ne soit pas recouvert de motifs.
  - ait une tonalité proche de celle des murs des bâtiments avoisinants.

#### **3. La toiture**

- Les toitures terrasses ou les toitures composées d'un seul versant, devront faire l'objet d'un traitement particulier limitant leur aspect uniforme.
- Les toits pourront être surmontés d'une couverture végétale à condition que celle-ci soit en harmonie avec l'aspect des constructions et des abords non bâtis avoisinants.

- Pour les équipements publics et les bâtiments d'exploitation agricole, sous-entendu toutes les constructions autres que celles destinées à l'hébergement des personnes nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, les couvertures en tôles bacs acier sont autorisées sous réserve d'être de la même couleur que celle de la couverture des toits des constructions traditionnelles avoisinantes.
- Pour les constructions à usage d'habitation n'ayant pas de lien avec l'usage agricole :
  - 1.1 Les toitures terrasses ou composées d'un seul versant ne seront possibles que si elles sont mises en oeuvre dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine de qualité et d'une intégration paysagère soignée tenant compte des relations visuelles du bâtiment projeté avec ses abords immédiats.
  - 1.2 Lorsque une construction comporte une toiture à 2 versants, ces 2 versants auront une pente comprise entre 40 et 45°.
  - 1.3 Excepté pour les toits végétalisés, la couverture de toiture sera en tuile de couleur rouge-brun nuancé ou de type ardoise qui approche en forme et en épaisseur l'aspect de l'ardoise naturelle.

Les prescriptions définies aux alinéas 1.1, 1.2, et 1.3 précédents peuvent ne pas être appliquées aux annexes de faible importance, à l'extension des constructions existantes, aux abris ainsi qu'aux constructions destinées au logement de personnes nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'établissements à vocation économique ou d'intérêt collectif.

#### 4. Les baies

- Les baies perceptibles depuis l'espace public ne pourront pas être composées de verres à effet miroir.

#### 5. Les Clôtures

- Les clôtures ne devront pas s'opposer au bon écoulement des eaux de surfaces et prévoiront dans leur conception, lorsque celles-ci ne s'accompagnent pas de dispositifs particuliers de collecte ou de rétention des eaux pluviales (fossés, zones de rétention...), des passages permettant le libre écoulement de ces eaux.
- Excepté pour les équipements publics et les établissements d'intérêt collectif, ou dans le cas de la réfection, la restauration ou l'extension de murs de clôture existants, les clôtures ne seront pas composées de murs hauts continus et devront être constituées :
  - soit de haies doublées ou non d'un grillage et éventuellement plantées sur un talus
  - soit d'un grillage rigide dont la finition en assure la durabilité (plastification....) et ne présente pas un aspect dévalorisant de la clôture perçue depuis l'espace public.

Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures liées aux activités d'élevage ou nécessaires à la protection des cultures pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

- Les haies de clôture peuvent être composées :
  - soit d'essences ligneuses de type forsythias, cognassier du Japon ... afin de constituer des haies fleuries d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres,
  - soit d'essences ligneuses locales ou de leurs variétés horticoles correspondantes.

#### 6. Les équipements techniques (cuves à fuel ou à gaz...)

- Les équipements techniques devront :
  - soit être intégrés dans une construction dont le volume et l'aspect seront en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes,
  - soit être intégrés en tout ou partie dans le terrain (utilisation de la déclivité du terrain),
  - soit être implantés de façon à limiter leur présence visuelle depuis l'espace public et séparés de celui-ci par des plantations tendant à neutraliser leur aspect,
  - soit venir en extension d'une construction dont le traitement de son aspect extérieur s'effectuera dans le respect des règles architecturales du bâtiment étendu.

## Article N12

---

### **Stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à raison de 25m<sup>2</sup> par place de stationnement pour véhicules légers (y compris surface de desserte et d'accès à la place).

2. Il doit être prévu au minimum :

- pour les bâtiments ouverts au public, en dehors des équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

3. S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur pourra être autorisé à reporter les places de stationnement manquantes sur un autre terrain distant d'au plus 300m du terrain de l'opération et en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément lesdites places,
- soit qu'il les obtient par concession dans un parc public de stationnement,
- soit qu'il les acquiert dans un parc privé comportant un excédent de places par rapport aux normes réglementaires.

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé, conformément aux dispositions des articles L.123-1-2, L.332-7-1 et R. 332-17 du Code de l'urbanisme, à verser une participation financière correspondant au nombre de places manquantes, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficiant d'une convention d'exploitation.

4. Les parcs de stationnement en souterrain sont interdits.

5. L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les annexes de faible importance, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques, ni ne s'applique aux aménagements des bâtiments existants, à leur extension mesurée, et à leur changement de destination dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation de fréquentation notable.

## Article N13

---

### ***Espaces libres, plantations et espaces boisés classés***

1. Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.
2. Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes (arbres et arbustes). Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses en nombre équivalent.
3. Les plantations auront recours aux essences ligneuses locales, les thuyas, les peupliers et les cyprès étant interdits.
4. Les espaces boisés classés identifiés au document graphique du présent PLU sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
5. Sur le site du Hamelet, les alignements de hêtres le long de la rue Bourvil et identifiés au document graphique en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme seront protégés. Toutefois, la destruction d'un ou plusieurs sujets composant ces alignements sera possible dès lors qu'elle intervient dans le cadre d'au moins un des cas ou motifs suivants :
  - pour des motifs liés à la création ou l'élargissement d'accès ou de voies dès lors que cette création ou cet élargissement ne peut pas être réalisé ailleurs.
  - pour des motifs liés à la sécurité ou à la salubrité,
  - les sujets qui ne sont pas des hêtres ou d'essence locale.

### ***Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol***

## Article N14

---

### ***Coefficient d'occupation du sol***

Cet article n'est pas réglementé.

## *TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES*

# ZONE A

## Espaces agricoles



Les espaces agricoles concernent les terres de culture et d'élevage situées sur les plateaux et comprenant des exploitations le plus souvent localisées dans d'anciennes fermes traditionnelles. Ces espaces ont pour vocation de conserver leur fonctionnalité productive au regard de la qualité des terres ou de la pérennité des exploitations en place. Aussi, le règlement du présent PLU assure-t-il l'occupation exclusive de ces terres pour :

- par l'activité agricole ainsi que par l'habitation des personnes nécessaires au fonctionnement des exploitations ;
- Les infrastructures et les équipements d'intérêt public à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère agricole de la zone.

Toutefois, le règlement détermine un secteur Ax regroupant des habitations existantes non liées au fonctionnement des exploitations agricoles en application des dispositions prévues par le Grenelle de l'environnement. Ce secteur concerne 7 sites de taille très limitée qui permet à ces habitations existantes de seulement s'étendre de façon limitée. Les constructions à usage agricole y sont autorisées et les nouvelles constructions non liées à une fonction agricole y sont interdites.

Enfin, la zone est concernée par le passage d'une canalisation de gaz exploitée appelant des mesures de prévention des risques à observer dans le cadre des projets. Les servitudes et l'EIE du présent PLU informent de la localisation de la canalisation ainsi que des mesures de prévention applicables ; ces mesures étant susceptibles d'être modifiées en fonction des études de sécurités mises en œuvre. En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

## Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

### Article A1

#### ***Occupations et utilisations du sol interdites***

##### 1. Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits :

- sauf pour des motifs liés à la création ou l'élargissement d'accès indispensables au fonctionnement des exploitations agricoles ou pour des motifs liés à la sécurité ou à la salubrité publique, la destruction de haies et des talus identifiés au document graphique en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
- toute construction dans une bande externe d'au moins 30 m, comptés horizontalement, par rapport aux périmètres des espaces boisés classés identifiés au document graphique du présent PLU. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires :
  - nécessaire à l'activité agricole,
  - au fonctionnement des services publics,
  - ou à la lutte contre les risques.
- ainsi que, les occupations et utilisations du sol autres que :
  - les installations mineures strictement nécessaires à l'activité agricole (station de pompage, irrigation) à condition qu'elles soient implantées et orientées de manière à permettre la neutralisation de leur impact sur le paysage,
  - les constructions et installations dont l'utilisation :
    - est agricole,
    - ou
    - est liée au fonctionnement des exploitations soit directement soit de manière accessoire à l'activité agricole principale (accueil à la ferme...),
    - ou
    - permet le logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole.
  - Les infrastructures ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

- les constructions, installations et ouvrages à vocation d'équipements publics ou d'établissements d'intérêt collectif (dont les infrastructures de transport terrestre) ainsi que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la lutte contre les risques.
- les affouillements et exhaussements de sol dans les conditions fixées à l'article A2 du présent règlement.
- l'extension, dans la limite fixée à l'article A9, des constructions existantes à usage d'habitation non liée à une fonction agricole et qui sont comprises dans le secteur Ax délimité au document graphique. En outre, cette extension ne sera permise que si elle ne porte pas atteinte au fonctionnement de l'activité agricole sur les terrains voisins.

**2. En outre, dans le périmètre PRI1 identifié au document graphique du présent PLU, sont interdits :**

- toute construction nouvelle,
- la création de camping et parcs de loisirs,
- la reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment détruit par une crue,
- la création et l'extension des sous-sols,
- la création de planchers de constructions dont le niveau est inférieur à celui du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel s'entend comme le niveau du sol tel qu'il est avant les travaux projetés dans l'emprise qui recevra la construction.
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sauf si elle n'excède pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans la limite d'une seule extension par construction existante,
- la création et la reconstruction de clôtures pleines.

Toutefois, ces interdictions ne sont pas applicables aux infrastructures, aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Article A2

---

### ***Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières***

Sous réserve des interdictions et conditions définies à l'article A1 du présent règlement, les occupations et les utilisations du sol seront permises à condition que les prescriptions suivantes soient respectées :

- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations, travaux et aménagements permis par le règlement de la présente zone sont autorisés, sous réserve que leur mise en œuvre ne tende pas à augmenter les risques et qu'elle s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver ou de maîtriser l'écoulement des eaux de surface et souterraines.
- les équipements publics et établissements d'intérêt collectifs autres que ceux visés à l'article A1 doivent être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou forestière.
- Dès lors qu'elle ne tend pas à en aggraver le caractère dérogatoire, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies aux articles A7 ou A10 du présent règlement est possible. Toutefois, cette extension s'effectuera dans la limite fixée à l'article A9 du présent PLU.
- Le changement d'affectation des constructions existantes ne doit pas compromettre l'activité agricole sur les terrains voisins et ne peut être qu'en faveur d'un usage agricole ou d'équipement d'intérêt collectif.
- Dans les secteurs soumis au risque potentiel d'effondrement déduit de l'observation d'indices présumant la présence de cavités souterraines et identifiés au document graphique par un périmètre, il sera appliqué les règles suivantes :
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment consécutivement à un sinistre lié à un effondrement ou un mouvement de terrain induit par la présence de cavités souterraines ne sera possible que si les mesures techniques adéquates pour neutraliser le risque et assurer la sécurité des personnes et des biens sont effectuées préalablement à cette reconstruction.
  - Les travaux ayant pour objet de modifier l'usage des constructions existantes, les aménagements ainsi que les extensions ou nouvelles constructions, ne seront autorisés que si la sécurité des personnes et des biens est garantie :
    - soit par l'absence de risques (la présomption de risque est levée) ;

- soit parce que des mesures constructives et/ou des aménagements rendent le risque inopérant.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

### Article A3

#### ***Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public***

##### 1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La création d'un accès peut être refusée :
  - lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation,
  - lorsqu'il est possible de regrouper plusieurs accès.
- Les voies d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie publique principale par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5 %, de façon à adoucir la jonction entre la voie publique et l'accès privé.

##### 2. Voirie

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et permettent un ramassage aisé des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment utilisés par les services de lutte contre les incendies, de faire aisément demi-tour.

## Article A4

---

### ***Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics***

#### **1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsqu'il existe.
- Toute mise en œuvre d'appareils de lutte contre l'incendie sera établie en accord avec les services compétents et conformément aux normes en vigueur.

#### **2. Eaux usées**

- Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectif lorsque celui-ci existe. Dans le cas contraire, le projet devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif tel que le prévoit le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées de Barentin.
- Les eaux usées industrielles doivent, préalablement à leur évacuation dans le réseau public, bénéficier d'un traitement particulier assurant une qualité de rejet compatible avec celle que peut recevoir le réseau public.
- Il est interdit d'évacuer les eaux usées dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales.

#### **3. Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau communal des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et nationales.
- Le projet devra être conforme aux modalités prévues au Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU, relatives au raccordement au réseau public d'eaux pluviales ainsi qu'à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.
- Lorsque le réseau est séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'évacuation des eaux usées.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public :
  - sous réserve d'être compatible avec la capacité du réseau public,
  - et

- après qu'aient été mises en œuvre, sur le terrain de l'opération, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux ;
- et
- à condition de respecter les dispositions prévues au Schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales de Barentin, annexé au présent PLU.

#### 4. Réseaux secs

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leurs branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

#### Article A5

---

##### ***Superficie minimale des terrains***

Cet article n'est pas réglementé.

#### Article A6

---

##### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Les constructions observeront un retrait par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques dont la distance, mesurée horizontalement, varie en fonction de la désignation des voies et emprises établie ci-après.

##### ***Retrait par rapport à la D6015 et à l'A150***

1. Toute construction observera un retrait d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la D6015 et de 100 m, comptés horizontalement par rapport à l'axe de l'A150. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, à la restauration, à la réfection et à l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

##### ***Retrait par rapport à la voie ferrée Paris-Le Havre***

2. Excepté pour les constructions, ouvrages et installations liées ou nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation des voies ferrées, toute construction observera un recul d'au moins 40 m à compter du rail de la voie ferrée Paris-Le Havre qui lui est le plus proche. Toutefois, lorsqu'une construction existante ne respecte pas cette règle, les côtés des extensions de cette construction peuvent être implantés :

- en observant le recul précité de 40m,
- Ou dans le prolongement latéral et/ou vertical de la construction existante afin que l'extension n'ait pas un recul inférieur à celui de la construction à étendre. Dans ce cas l'extension devra être mesurée.

*Retrait par rapport aux autres voies publiques*

3. **En secteur Ax seulement**, les constructions observent un recul d'au moins 15 m par rapport à l'axe des routes départementales (autre que la D6015) et d'au moins 5 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques autres que celles mentionnées au 1. et au 2. du présent article.

**Dans le reste de la zone A**, toute nouvelle construction observera un recul d'au moins 25 m par rapport à l'axe des routes départementales (autre que la D6015) et d'au moins 15 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques autres que celles mentionnées au 1. et au 2. du présent article.

Toutefois, lorsqu'une construction existante ne respecte pas cette règle, les côtés des extensions de cette construction peuvent être implantés :

- Dans le respect des dispositions précédentes,
- Ou dans le prolongement latéral et/ou vertical de la construction existante afin que l'extension n'ait pas un recul inférieur à celui de la construction à étendre. Dans ce cas l'extension devra être mesurée.

## Article A7

---

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Toute construction doit avoir chacun de ses côtés implanté :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait d'au moins 5 m, mesurés horizontalement, par rapport à la limite séparative la plus proche qui lui fait face. Toutefois, pour les constructions d'intérêt public ou collectif et les annexes de faible importance ce retrait pourra être réduit jusqu'à 1 m.

## Article A8

---

### ***Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

1. Lorsque 2 constructions ne sont pas accolées, les côtés de ces constructions qui se font face doivent être séparés d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur la plus élevée de ces 2 constructions sans être inférieure à 4 mètres mesurés horizontalement.

2. Toutefois, ce recul pourra être réduit jusqu'à 1 m :

- lorsque les côtés des constructions visés au 1. du présent article ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales (pièces destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue),
- lorsqu'au moins une des deux constructions est une annexe de faible importance ou un équipement public,
- lors de l'adaptation, la réfection, la restauration ou de l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

## Article A9

---

### ***Emprise au sol***

#### **En secteur Ax seulement.**

L'extension d'une construction existante dont l'usage d'habitation n'est pas liée à une activité agricole n'excèdera pas 25% de l'emprise au sol que le bâtiment à étendre avait à la date d'approbation du présent PLU.

#### **Dans le reste de la zone A.**

L'extension d'une construction existante dont les caractéristiques ne respectent pas les règles définies aux articles A7 ou A10 du présent règlement n'excèdera pas 30% de l'emprise au sol que le bâtiment à étendre avait à la date d'approbation du présent PLU.

## Article A10

---

### ***Hauteur maximale des constructions***

1. Les constructions et bâtiments d'exploitation agricole auront une hauteur qui n'excèdera pas 15 m mesurés entre le point le plus haut de la construction et sa projection verticale au niveau du terrain d'assiette.
2. Les constructions à usage d'habitation, y compris l'habitation des personnes nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole n'excéderont pas 2 étages droits et 9 m mesurés verticalement de l'éégout du toit au niveau du terrain d'assiette.
3. La hauteur maximale des constructions, installation et ouvrages d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.

## Article A11

---

### ***Aspect extérieur des constructions***

#### **1. Aspect général des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer au site en présentant une architecture de qualité ainsi qu'une unité dans le choix des matériaux et l'aspect du traitement de leurs abords immédiats.
- Le traitement de l'aspect extérieur des extensions des constructions, verticales ou horizontales, tendra à être identique à celui utilisé pour le bâtiment à étendre, notamment en ce qui concerne la finition des murs et la couverture des toits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

## 2. La finition des murs des bâtiments

- La finition des murs pourra avoir recours à la brique, à la pierre, au moellon, à la céramique, au bois ou pourra consister en un enduit à pierre vue ou lissé. Les enduits uniformes et blancs recouvrant la totalité du bâtiment sont proscrits.

En outre, en secteur Ax, pour les constructions dont l'usage n'est pas lié à une activité agricole les enduits éventuellement mis en œuvre auront une couleur qui s'étend dans les tonalités des beiges, de sable clair, d'ocre brun clair ou dans la gamme des teintes des briques locales. En outre, la couleur des murs en bois ne devra pas être vive.

- L'usage de bardages métalliques est seulement autorisé pour les bâtiments d'exploitation et les équipements publics, sous réserve que leur côté extérieur :
  - ne soit pas de couleur vive, le blanc recouvrant la totalité du bâtiment étant proscrit,
  - ne soit pas recouvert de motifs.
  - ait une tonalité proche de celle des murs des bâtiments avoisinants.

## 3. La toiture

- Les toitures terrasses ou les toitures composées d'un seul versant, devront faire l'objet d'un traitement particulier limitant leur aspect uniforme.
- Les toits pourront être surmontés d'une couverture végétale à condition que celle-ci soit en harmonie avec l'aspect des constructions et des abords non bâtis avoisinants.
- Pour les équipements publics et les bâtiments d'exploitation agricole, sous-entendu les constructions autres que celles destinées à l'hébergement des personnes nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, les couvertures en tôles bacs acier sont autorisées sous réserve d'être de la même couleur que celle de la couverture des toits des constructions traditionnelles avoisinantes.
- Pour les constructions à usage d'habitation n'ayant pas de lien avec l'usage agricole :
  - 1.1 Les toitures terrasses ou composées d'un seul versant ne seront possibles que si elles sont mises en œuvre dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine de qualité et d'une intégration paysagère soignée tenant compte des relations visuelles du bâtiment projeté avec ses abords immédiats.
  - 1.2 Lorsque une construction comporte une toiture à 2 versants, ces 2 versants auront une pente comprise entre 40 et 45°.
  - 1.3 Excepté pour les toits végétalisés, la couverture de toiture sera en tuile de couleur rouge-brun nuancé ou de type ardoise qui approche en forme et en épaisseur l'aspect de l'ardoise naturelle.

Les prescriptions définies aux alinéas 1.1, 1.2, et 1.3 précédents peuvent ne pas être appliquées aux annexes de faible importance, à l'extension des constructions existantes, aux abris ainsi qu'aux constructions destinées au logement de personnes nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'établissements à vocation économique ou d'intérêt collectif.

#### 4. Les baies

- Les baies perceptibles depuis l'espace public ne pourront pas être composées de verres à effet miroir.

#### 5. Les Clôtures

- Les clôtures ne devront pas s'opposer au bon écoulement des eaux de surfaces et prévoiront dans leur conception, lorsque celles-ci ne s'accompagnent pas de dispositifs particuliers de collecte ou de rétention des eaux pluviales (fossés, zones de rétention...), des passages permettant le libre écoulement de ces eaux.
- Excepté pour les équipements publics et les établissements d'intérêt collectif, ou dans le cas de la réfection, la restauration ou l'extension de murs de clôture existants, les clôtures ne seront pas composées de murs hauts continus et devront être constituées :
  - soit de haies doublées ou non d'un grillage et éventuellement plantées sur un talus
  - soit d'un grillage rigide dont la finition en assure la durabilité (plastification....) et ne présente pas un aspect dévalorisant de la clôture perçue depuis l'espace public,

Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures liées aux activités d'élevage ou nécessaires à la protection des cultures pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

- Les haies de clôture peuvent être composées :
  - soit d'essences ligneuses de type forsythias, cognassier du Japon ... afin de constituer des haies fleuries d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres,
  - soit d'essences ligneuses locales ou de leurs variétés horticoles correspondantes.

#### 6. Les équipements techniques (cuves à fuel ou à gaz...)

- Les équipements techniques devront :
  - soit être intégrés dans une construction dont le volume et l'aspect seront en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes,
  - soit être intégrés en tout ou partie dans le terrain (utilisation de la déclivité du terrain),
  - soit être implantés de façon à limiter leur présence visuelle depuis l'espace public et séparés de celui-ci par des plantations tendant à neutraliser leur aspect,
  - soit venir en extension d'une construction dont le traitement de son aspect extérieur s'effectuera dans le respect des règles architecturales du bâtiment étendu.

## Article A12

---

### **Stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à raison de 25m<sup>2</sup> par place de stationnement pour véhicules légers (y compris surface de desserte et d'accès à la place).
2. Il doit être prévu au minimum :
  - pour les bâtiments ouverts au public, en dehors des équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour les équipements à vocation sportive ou d'enseignement : une place de stationnement pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
3. Les parcs de stationnement en souterrain sont interdits.
4. L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les annexes de faible importance, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques, ni ne s'applique aux aménagements des bâtiments existants, à leur extension mesurée, et à leur changement de destination dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation de fréquentation notable.

## Article A13

---

### **Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**

1. Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.
2. Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes (arbres et arbustes). Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses en nombre équivalent.
3. Les plantations auront recours aux essences ligneuses locales, les thuyas, les peupliers et les cyprès étant interdits.
4. Les espaces boisés classés identifiés au document graphique du présent PLU sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

### Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

#### **Article A14**

---

##### ***Coefficient d'occupation du sol***

Cet article n'est pas réglementé.