

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Thivars



## 5. Règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 2014





## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV .....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR.....</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH .....</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>27</b>
<b>CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR .....</b>	<b>31</b>
<b>CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUAE.....</b>	<b>37</b>
<b>CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>	<b>41</b>
<b>CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>45</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>51</b>
<b>ANNEXE 1.....</b>	<b>53</b>
<b>ANNEXE 2 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITES DE REALISATION .....</b>	<b>61</b>
<b>ANNEXE 3 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES .....</b>	<b>63</b>



## DISPOSITIONS GENERALES

### Rappel des articles du Code de l'urbanisme ou de dispositions générales applicables en plus des dispositions du présent règlement

#### Aspect extérieur des constructions

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Reconstruction en cas de sinistre

Au titre de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié

#### Voies bruyantes

Dans les bandes comprises jusqu'à 100 m par rapport à la RD 910, et 300 m par rapport à l'autoroute A, classées axes bruyants par l'arrêté de classement au bruit « classement sonore des infrastructures de transports terrestres » sur l'arrondissement de Chartres, n°2012285-002 du 11 octobre 2012, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés aux bruits. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier. Les bâtiments d'enseignement devront respecter les dispositions des articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement. (cf. arrêté en annexes du dossier PLU).

#### Risque inondation

Dans les zones concernées par un risque inondation (au titre des articles R.123-11-b et R.111-2 du Code de l'urbanisme) repérées sur le document graphique par l'indice « i » :

Il est interdit :

- de créer tout remblai non justifié par la protection des lieux fortement urbanisés,
  - de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
  - d'implanter toute construction susceptible de gêner l'écoulement des eaux, en particulier les clôtures pleines.
- Par ailleurs, dans le cadre de la charte pour l'environnement, tout remblai est interdit dans les zones humides afin de les préserver.

Il est obligatoire :

- d'établir le premier plancher des constructions à 0,20 m au-dessus de la crue centennale. Cette disposition ne s'applique pas aux garages et en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle aux extensions de constructions.

#### Clôtures

En application de la délibération du Conseil Municipal du 25 mars 2008, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

## **Emplacements réservés**

---

Sur les emprises foncières classées en emplacement réservé sur le plan de zonage ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau figurant sur le document graphique.

### **Cas des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties aux règlements des articles 3, 4, 8 et 9.

## **Espaces boisés classés**

---

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

Par ailleurs, en application de l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005, tout défrichement de bois faisant partie d'un domaine forestier de plus de 0,5 ha ne peut se faire qu'après avoir préalablement obtenu une autorisation préfectorale.

## **Adaptations mineures**

---

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme).

## **Constructions existantes non conformes aux règles du PLU**

---

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

## **Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles**

---

Conformément aux articles R.123-11-b et R.111-2 du Code de l'urbanisme, dans les zones concernées par le risque retrait gonflement des argiles identifiés dans l'annexe correspondante, les constructions devront respecter des précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage.

De plus, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites.

## **Traitement des eaux pluviales**

---

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **Marges de retrait pour isolation thermique par l'extérieur**

---

Les marges de retrait fixées aux articles 6, 7 et 8 du présent règlement peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

### **Droit de préemption urbain**

---

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal en date du 8 janvier 1996 sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures.

### **Liste des lotissements de moins de 10 ans dont le règlement est toujours applicable**

---

Un seul lotissement est concerné : lotissement de la Robie

### **Directive paysagère et protection des vues sur la cathédrale de Chartres**

---

Une partie de la commune est concernée par la « zone de transition de la vue majeure n°4 dite Thivars RN 10 ». Dans les zones de transition, la protection du paysage se traduit par un recul des constructions de 100 m au long de la RN 10, et par le maintien des espaces ouverts. Les éléments construits perturbant le paysage (réseaux aériens de toute nature, antennes, paraboles) sont interdits.

### **Prescriptions au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme**

---

L'autoroute A 11 et la RD 910 sont classées voie à grande circulation, à ce titre en dehors des zones urbanisées :

- de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A11, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 100 mètres,
- de part et d'autre de l'axe de la RD 910, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 75 mètres.

### **Prescription par rapport au cimetière**

---

Toute construction est interdite dans la zone non aedificandi de 35 mètres par rapport au cimetière identifiée sur le document graphique.

### **Prescription par rapport à la station d'épuration**

---

Toute construction est interdite dans la zone non aedificandi de 100 mètres par rapport aux installations de la station d'épuration identifiée sur le document graphique.



## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV

UCV : Village ancien

UCVi : Zone inondable dans le village ancien

### ARTICLE 1 UCV - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites :

- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination industrielle
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

### ARTICLE 2 UCV - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### 1 – Zone inondable

A l'intérieur des zones inondables, repérées par l'indice « i » sur les documents graphiques, les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de respecter les dispositions sur le risque d'inondation mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement.

#### 2 - Activités artisanales

L'implantation en zone UCV de locaux destinés à l'exercice d'activités artisanales est autorisée à condition qu'elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants, ni risque pour l'environnement.

### ARTICLE 3 UCV - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

#### 1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique, soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Toutes les voiries nouvelles doivent répondre aux besoins de l'accessibilité piétonne et de circulation douce conformément au PAVE.

### 3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

## **ARTICLE 4 UCV - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

### **2 – Assainissement**

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

#### **b) Eaux pluviales :**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

L'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux cotiers normands.

### **3- Réseaux divers :**

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

## **ARTICLE 5 UCV - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 6 UCV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques.

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum est fixée à 2 m par rapport aux voies ou emprises publiques. De plus une continuité bâtie assurée par un porche ou une cloture doit être conservée.

## **ARTICLE 7 UCV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum est fixée à 3 m des limites séparatives.

Toutefois, pour les constructions annexes, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum et 3 mètres maximum par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 8 UCV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière devront respecter entre elles des marges de retrait minimum de 4 m.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe.

## **ARTICLE 9 UCV - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum est fixée à 50% de l'unité foncière.

Dans le cas d'exploitations agricoles, de commerces, d'artisanat ou de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 60%.

## **ARTICLE 10 UCV - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage, ce qui correspond à R+1+combles aménagés, sauf disposition contraire portée sur le document graphique. Dans ce cas, c'est la hauteur figurant sur le document graphique qui est applicable soit 12 m au faîtage.

Toutefois, pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximum est fixée à 14 mètres.

La hauteur des abris de jardin mesurée au point le plus haut ne peut excéder 2,50 mètres.

## **ARTICLE 11 UCV - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

### **I - Dispositions applicables à toutes constructions : construction nouvelles et intervention sur le bâti existant**

---

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

**a) Les toitures**

Les toitures doivent être à pentes en respectant les pentes traditionnelles soit des pentes comprises entre 25° et 45°. Toutefois pour les vérandas et *les constructions annexes* telles que garages, implantées isolément il n'est pas fixé de degré de pente.

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

**b) Les façades**

Les façades doivent être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

---

**II – Dispositions applicables supplémentaires en cas d'intervention sur les constructions existantes : transformation, modification de façade, extension...**


---

Sur les « éléments ou ensembles bâtis protégés » identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :

- est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation,
- un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

L'architecture de la construction d'origine doit être prise en compte et respectée, en particulier dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine doivent, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur. En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

En cas de pose de volets roulants, les caissons ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

**Dispositions applicables aux extensions**

Les *extensions* doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine,
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

---

**III – Dispositions applicables aux façades commerciales : création ou transformation de vitrines**


---

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Le traitement commercial des façades ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

Les devantures contemporaines peuvent être autorisées. Toutefois elles doivent être composées en respectant le rythme et la composition de la *façade* de l'immeuble.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ; les façades vitrées ne doivent pas être d'un seul tenant.

- lorsqu'une *façade* commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural, celle-ci doit être préservée ou mise en valeur ;

#### **IV – Les clôtures**

##### **a) Les clôtures sur rue**

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 m.

Les dispositifs de clôtures devront s'intégrer aux clôtures à proximité de part et d'autre. Sont interdits les dispositifs de clôture ne s'intégrant pas dans le paysage environnant.

##### **b) Les clôtures en limite séparative**

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

Dans les zones inondables désignées par l'indice « i », les clôtures ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux.

### **ARTICLE 12 UCV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- des *extensions* de constructions existantes,
- des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

**Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation** de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

### **ARTICLE 13 UCV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

#### **Les espaces libres**

Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

#### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

### **ARTICLE 14 UCV - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le C.O.S. est fixé à 0,70.

**ARTICLE UCV 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

**Apports solaires**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

**Protection contre les vents**

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

**ARTICLE UCV 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR****UR : Quartiers résidentiels de maisons avec jardins****URi : Zone inondable dans les quartiers résidentiels de maisons avec jardins****ARTICLE 1 UR - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination industrielle
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- Les antennes relais

**ARTICLE 2 UR - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**1 – Zone inondable**

A l'intérieur des zones inondables, repérées par l'indice « i » sur les documents graphiques, les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de respecter les dispositions sur le risque d'inondation mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement.

**2 - Activités artisanales**

L'implantation en zone UR de locaux destinés à l'exercice d'activités artisanales est autorisée à condition qu'elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants, ni risque pour l'environnement.

**ARTICLE 3 UR - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

**1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques**

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle**

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Toutes les voiries nouvelles doivent répondre aux besoins de l'accessibilité piétonne et de circulation douce conformément au PAVE.

### 3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

## **ARTICLE 4 UR - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

### **2 – Assainissement**

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

#### **b) Eaux pluviales :**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

L'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux cotiers normands.

### **3 – Réseaux divers**

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques...

## **ARTICLE 5 UR - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 6 UR - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 5 m.

## **ARTICLE 7 UR - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7-1. Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives. Toutefois, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite constituant un fond de parcelle.

En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point de la construction par rapport à cette limite doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $L=H/2$ ) calculée à l'égout ou à l'acrotère vis-à-vis de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieur à 4 m.

### **7-2. Règle particulière : les constructions annexes**

Pour les constructions annexes, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum et 3 mètres maximum par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 8 UR - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter entre elles des marges de retrait minimum de 4 m.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe.

## **ARTICLE 9 UR - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum est fixée à 40% de l'unité foncière. Toutefois pour les constructions destinées à des activités artisanales ainsi que pour les constructions mixtes logement/artisanat, l'emprise au sol est fixée à 60 % de la surface de l'unité foncière.

## **ARTICLE 10 UR - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10-1 Règle générale**

En cas de toiture à pente, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout de toiture, 10 m au faitage, ce qui correspond à R+1+combles aménagés.

Pour tout autre type de toiture, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m au point le plus haut.

### **10-2 Règle particulière : les constructions annexes**

La hauteur des abris de jardins mesurée au point le plus haut ne peut excéder 2,50 mètres.

## **ARTICLE 11 UR - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

### **I - Dispositions applicables à tous types de construction : constructions nouvelles et intervention sur les constructions existantes**

---

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opération d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

#### **a) Les toitures**

En cas de toitures terrasses, celles-ci seront de préférence végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

Châssis de toit :

Les châssis de toit posés sur les toitures à pentes doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

#### **b) Les façades**

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

### **II – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les *extensions***

---

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'*extension* des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- Respect des formes de toitures et des pentes de toit
- Des couleurs
- De la taille et de la proportion des *ouvertures*
- Des typologies des *clôtures*
- Les volets et fermetures

Sont interdits les travaux d'aménagement, d'*extension* ainsi que les constructions nouvelles y compris les abris de jardins qui auraient pour effet de rompre l'harmonie ou l'homogénéité du quartier.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Les *extensions* devront être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

### III – Les clôtures

---

#### a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 m.

Elles devront être constituées :

- Soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.
- Soit par un grillage ou une grille, pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie.

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables
- Les dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes sont interdits.

#### b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

Dans les zones inondables désignées par l'indice « i », les clôtures ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux.

### ARTICLE 12 UR - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- des *extensions* de constructions existantes,
- des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

**Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation** de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

### ARTICLE 13 UR - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

#### Les espaces libres

Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

#### Aires de stationnement

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

#### Les plantations et espaces verts

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

#### **ARTICLE 14 UR - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le C.O.S. est fixé à 0,40.

#### **ARTICLE UR 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

##### **Apports solaires**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

##### **Protection contre les vents**

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

#### **ARTICLE UR 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH****Secteurs UH1 : Hameau ancien de Goindreville, Courpain, Bluet****Secteur UH2 : Extension du hameau ancien de Goindreville****UH1i : Zone inondable dans les hameaux anciens****ARTICLE 1 UH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites :

- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination industrielle.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- Les antennes relais

**ARTICLE 2 UH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**1 – Zone inondable**

A l'intérieur des zones inondables, repérées par l'indice « i » sur les documents graphiques, les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de respecter les dispositions sur le risque d'inondation mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement.

**2 - Activités artisanales**

L'implantation en zone UH de locaux destinés à l'exercice d'activités artisanales est autorisée à condition qu'elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants, ni risque pour l'environnement.

**ARTICLE 3 UH - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

**1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques**

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle**

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Toutes les voiries nouvelles doivent répondre aux besoins de l'accessibilité piétonne et de circulation douce conformément au PAVE.

### 3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

## **ARTICLE 4 UH - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

### **2 – Assainissement**

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Dans les secteurs dépourvus de système d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être munie d'un système d'assainissement autonome conformément aux normes en vigueur. Il sera nécessaire de réserver une surface suffisante pour la réalisation de la filière de traitement des eaux usées.

#### **b) Eaux pluviales :**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

L'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux cotiers normands.

### **3- Réseaux divers :**

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

## **ARTICLE 5 UH - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 000 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières déjà bâties avant division, et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 6 UH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**Dans le secteur UH1**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques

En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 m.

**Dans le secteur UH2**, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 5 m.

## **ARTICLE 7 UH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7-1. Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives. Toutefois, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite constituant un fond de parcelle.

En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point de la construction par rapport à cette limite doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $L=H/2$ ) calculée à l'égout ou à l'acrotère vis-à-vis de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieur à 4 m.

### **7-2. Règle particulière : les constructions annexes**

Pour les constructions annexes, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum et 3 mètres maximum par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 8 UH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter entre elles des marges de retrait minimum de 4 m.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe.

## **ARTICLE 9 UH - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum est fixée à 50% de l'unité foncière.

## ARTICLE 10 UH - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10-1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout de toiture, 10 m au faitage, ce qui correspond à R+1+combles aménagés.

Toutefois pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximum est fixée à 14 mètres.

### 10-2 Règle particulière : les constructions annexes

La hauteur des abris de jardins mesurée au point le plus haut ne peut excéder 2,50 mètres.

## ARTICLE 11 UH - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

---

### I - Dispositions applicables à tous types de construction : constructions nouvelles et intervention sur les constructions existantes

---

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opération d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

#### a) Les toitures

Les toitures doivent être à pentes.

Châssis de toit :

Les châssis de toit posés sur les toitures à pentes doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

#### b) Les façades

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

### II – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les *extensions*

---

Sur les « éléments ou ensembles bâtis protégés » identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :

- est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation,
- un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'*extension* des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- Respect des formes de toitures et des pentes de toit
- Des couleurs

- De la taille et de la proportion des *ouvertures*
- Des typologies des *clôtures*
- Les volets et fermetures

Sont interdits les travaux d'aménagement, d'*extension* ainsi que les constructions nouvelles y compris les abris de jardins qui auraient pour effet de rompre l'harmonie ou l'homogénéité du quartier.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Les *extensions* devront être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

### III – Les clôtures

---

#### a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 m.

Les dispositifs de clôtures devront s'intégrer aux clôtures à proximité de part et d'autre. Sont interdits les dispositifs de clôture ne s'intégrant pas dans le paysage environnant.

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables
- Les dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes sont interdits.

Dans les zones inondables désignées par l'indice « i », les clôtures ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux.

#### b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

## ARTICLE 12 UH - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- des *extensions* de constructions existantes,
- des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

**Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation** de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

**ARTICLE 13 UH - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

**Les espaces libres**

Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

**Aires de stationnement**

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 14 UH - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le C.O.S. est fixé à 0,35.

**ARTICLE UH 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

**Apports solaires**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

**Protection contre les vents**

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

**ARTICLE UH 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Équipements collectifs ou d'intérêt public

#### ARTICLE 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les constructions destinées

- à l'exploitation agricole ou forestière
- à usage industriel et d'entrepôt
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

#### ARTICLE 2 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sur l'ensemble de la zone sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'équipements autorisés dans la zone : logements de gardien, logements de fonction.

#### ARTICLE 3 UE - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

##### 1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

##### 2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Toutes les voiries nouvelles doivent répondre aux besoins de l'accessibilité piétonne et de circulation douce conformément au PAVE.

##### 3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

## **ARTICLE 4 UE - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

### **2 – Assainissement**

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

#### **b) Eaux pluviales :**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

L'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux cotiers normands.

### **3- Réseaux divers :**

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

## **ARTICLE 5 UE - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 6 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

---

Les constructions peuvent être implantées à l'*alignement* des voies ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est de 2,50 m par rapport à l'*alignement*.

## **ARTICLE 7 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, la marge minimum de retrait est de 3 m.

## **ARTICLE 8 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE 9 UE - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 10 UE - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (*acrotère, faîtage*), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur est fixée à 12 mètres.

## **ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

## **ARTICLE 12 UE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

**Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation** de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

## **ARTICLE 13 UE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les marges laissées libres par rapport à l'*alignement* et aux limites séparatives doivent être végétalisées

**ARTICLE 14 UE - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

**ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR**

**Futurs quartiers résidentiels de maisons avec jardins.  
Il s'agit des zones actuellement non équipées, destinées à l'urbanisation sous forme de plans  
d'aménagement d'ensemble à dominante logements**

**ARTICLE 1 AUR - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination industrielle.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- Les antennes relais

**ARTICLE 2 AUR - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone.

**ARTICLE 3 AUR - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

**1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques**

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle**

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Toutes les voiries nouvelles doivent répondre aux besoins de l'accessibilité piétonne et de circulation douce conformément au PAVE.

**3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées**

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le

programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

## **ARTICLE 4 AUR - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

### **2 – Assainissement**

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

#### **b) Eaux pluviales :**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

L'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux cotiers normands.

### **3- Réseaux divers :**

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

## **ARTICLE 5 AUR - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 6 AUR - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 5 m.

**ARTICLE 7 AUR - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7-1. Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

Toutefois, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite constituant un fond de parcelle.

En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point de la construction par rapport à cette limite doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $L=H/2$ ) calculée à l'égout ou à l'acrotère vis-à-vis de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieur à 4 m.

**7-2. Règle particulière : les constructions annexes**

Pour les constructions annexes, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum, 3 mètres maximum par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE 8 AUR - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter entre elles des marges de retrait minimum de 4 m.

**ARTICLE 9 AUR - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'empreinte au sol maximum est fixée à 40% de l'unité foncière.

**ARTICLE 10 AUR - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**10-1 Règle générale**

En cas de toiture à pente, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout de toiture, 10 m au faitage, ce qui correspond à R+1+combles aménagés.

Pour tout autre type de toiture, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m au point le plus haut

**10-2 Règle particulière : les constructions annexes**

La hauteur des abris de jardins mesurée au point le plus ne peut excéder 2,50 mètres.

**ARTICLE 11 AUR - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES****I - Dispositions applicables à tous types de construction : constructions nouvelles et intervention sur les constructions existantes**

---

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opération d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

#### a) Les toitures

En cas de toitures terrasse, celles-ci seront de préférence végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

Châssis de toit :

Les châssis de toit posés sur les toitures à pentes doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

#### b) Les façades

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

### **II – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les *extensions***

---

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'*extension* des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- Respect des formes de toitures et des pentes de toit
- Des couleurs
- De la taille et de la proportion des *ouvertures*
- Des typologies des *clôtures*
- Les volets et fermetures

Sont interdits les travaux d'aménagement, d'*extension* ainsi que les constructions nouvelles y compris les abris de jardins qui auraient pour effet de rompre l'harmonie ou l'homogénéité du quartier.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Les *extensions* devront être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

### **III – Les clôtures**

---

#### a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 m.

Les dispositifs de clôtures devront s'intégrer aux clôtures à proximité de part et d'autre. Sont interdits les dispositifs de clôtures ne s'intégrant pas dans le paysage environnant.

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables
- Les dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes sont interdits.

#### b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

## **ARTICLE 12 AUR - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- des *extensions* de constructions existantes,
- des changements d'affectation à l'intérieur du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

**Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation** de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

## **ARTICLE 13 AUR - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

### **Les espaces libres**

Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

## **ARTICLE 14 AUR - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le C.O.S. est fixé à 0,40.

## **ARTICLE AUR 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

### **Apports solaires**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

### **Protection contre les vents**

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

**ARTICLE AUR 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUae Activités économiques

Il s'agit des zones actuellement non équipées, destinées à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble, réservés à des activités économiques

### ARTICLE 1 AUae - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination industrielle
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- Les antennes relais
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'équipements autorisés dans la zone : logements de gardien, logements de fonction.

### ARTICLE 2 AUae - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone.

### ARTICLE 3 AUae - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

#### 1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Toutes les voiries nouvelles doivent répondre aux besoins de l'accessibilité piétonne et de circulation douce conformément au PAVE.

### 3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

Les accès particuliers doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 4 m de largeur
- avoir au plus 50 m de longueur

De plus, les voies devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur supérieure ou égale à 8 m avec une chaussée de 5 m minimum

## **ARTICLE 4 AUae - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

### **2 – Assainissement**

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées. Dans les hameaux dépourvus de système d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être munie d'un système d'assainissement autonome conformément aux normes en vigueur.

#### **b) Eaux pluviales :**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

L'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux cotiers normands.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection

efficace du milieu naturel.

### **3- Réseaux divers :**

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

## **ARTICLE 5 AUae - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 6 AUae - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 5 m.

## **ARTICLE 7 AUae - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge minimum de retrait est fixée à 5 m.

## **ARTICLE 8 AUae - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter entre elles des marges de retrait minimum de 4 m.

## **ARTICLE 9 AUae - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum est fixée à 60% de l'unité foncière.

## **ARTICLE 10 AUae - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au point le plus haut.

## **ARTICLE 11 AUae - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à

porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Dispositions applicables à tous types de construction**

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par le respect du profil naturel du terrain leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

### **ARTICLE 13 AUae - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences végétales locales. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

10 % des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace vert.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les installations nuisantes et des dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées autour des installations nuisantes et des aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis et doubleront toutes les clôtures.

Les parcs de stationnement devront être paysagers et arborés de manière qualitative avec au moins 1 arbre pour 5 places.

### **ARTICLE 14 AUae - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

### **ARTICLE 15 AUae - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 16 AUae - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Zone protégée en faveur de la confortation et du développement des activités agricoles

#### ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article A 2.

#### ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans un rayon de 50 mètres autour des installations d'une exploitation agricole existante sont autorisées les constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement d'une activité agricole suivantes :

- les bâtiments agricoles,
- les constructions à usage d'habitation, directement liées à l'exploitation agricole,
- des constructions annexes et directement liée à l'activité agricole (vente de produits de la ferme, accueil de visiteurs, ferme pédagogique, etc.)

Sont identifiés des bâtiments au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme pour qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, un changement de destination est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Pour les bâtiments ainsi repérés les destinations suivantes sont autorisées : habitation, bureau, hébergement hôtelier, et artisanat, les constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIES

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

##### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

## 2 – Assainissement

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

### a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Dans les secteurs dépourvus de système d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être munie d'un système d'assainissement autonome conformément aux normes en vigueur. Il sera nécessaire de réserver une surface suffisante pour la réalisation de la filière de traitement des eaux usées.

### b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

L'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux cotiers normands.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## 3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

## ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE 6 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

---

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 15 m minimum par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

**ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions devront être implantées en retrait. La *marge de retrait* doit être au moins égale à 3 m.

**ARTICLE 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 4 m à l'égout de toiture et 7 m au faîtage soit R+1.

Pour les autres catégories de constructions, la hauteur maximale est fixée à 14 m.

**ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme , le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sur les « éléments ou ensembles bâtis protégés » identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :

- est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation,
- un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrés de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique (hangars agricoles) est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés : exemples : vert pour les fonds de vallée, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour la toiture.

Dans les secteurs classés en Espaces Paysagers remarquables, les constructions seront localisées de manière à porter le moins possible atteinte aux perspectives paysagères et aux sites naturels remarquables. L'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages devra être conçu de manière à porter le moins possible atteinte au paysage, notamment par le choix des matériaux et des couleurs.

#### **ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

#### **ARTICLE 13 A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.

#### **ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de *COS*.

#### **ARTICLE 15 A - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 16 A - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle, qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère et des milieux naturels et des risques d'inondation. L'indice « i » identifie les zones inondables.

- Le secteur Ns est réservé aux activités sportives et de loisirs
- Le secteur N\* désigne des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels s'inscrivent des constructions existantes en zone N

### ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.

### ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

2-1 Dans toute la zone : l'extension des constructions existantes jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitable en une ou plusieurs fois à la date d'application du présent règlement. Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, une extension de 20% supplémentaire est autorisée par rapport à la surface de la construction existante à la date d'application du présent règlement.

De plus sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2-2 A l'intérieur des zones inondables, repérées par l'indice « i » sur les documents graphiques, les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de respecter les dispositions sur le risque d'inondation mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement.

2-3 A l'intérieur des secteurs identifiés sur le document graphique sont autorisées sous condition :

**N\*** : Les constructions à destination agricole, d'habitation, d'artisanat, de bureaux et d'hébergement hôtelier à condition :

- de s'inscrire dans le cadre de projet de rénovation, réhabilitation et de mise en valeur du bâti existant.
- de constituer de nouveaux bâtiments de taille limitée (dans le respect des articles 9 et 10) et s'inscrivant harmonieusement dans l'environnement.

**Ns** : Les constructions et les installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement des installations sportives et de loisirs.

## **ARTICLE 3 N - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

### **2 – Assainissement**

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif.

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Dans les secteurs dépourvus de système d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être munie d'un système d'assainissement autonome conformément aux normes en vigueur. Il sera nécessaire de réserver une surface suffisante pour la réalisation de la filière de traitement des eaux usées.

#### **b) Eaux pluviales :**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

L'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SDAGE.

### **3- Réseaux divers :**

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

## **ARTICLE 5 N - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 6 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

---

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5 m minimum de l'axe des voies et emprises publiques. Toutefois, cette marge est portée à 10 m pour la route départementale 910.

## **ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait sur une, ou les limites séparatives. La marge minimum de retrait est fixée à 3 m.

## **ARTICLE 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter une *marge de retrait* au moins égale à 5 m.

## **ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle dans la zone **N**.

### **Secteurs Ns et N\***

- Si la superficie de l'unité foncière est inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière comprise en **Ns ou N\***,
- Si la superficie de l'unité foncière est comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière comprise en **Ns ou N\***,
- Si la superficie de l'unité foncière est supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière comprise en **Ns ou N\***.

## **ARTICLE 10 N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est limitée à celle des constructions existantes. Toutefois, dans le secteur **Ns**, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 3 mètres.

## **ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sur les « éléments ou ensembles bâtis protégés » identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :

- est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation,
- un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par le respect du profil naturel du terrain leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

**a) Les clôtures sur rue**

Les clôtures doivent être constituées par un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 m.

Les dispositifs de clôtures devront s'intégrer aux clôtures à proximité de part et d'autre. Sont interdits les dispositifs de clôture ne s'intégrant pas dans le paysage environnant.

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables
- Les dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes sont interdits.

**b) Les clôtures en limite séparative**

Les clôtures doivent être constituées par un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 m.

Dans les zones inondables désignées par l'indice « i », les clôtures ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux.

---

**ARTICLE 12 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

**ARTICLE 13 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

**Rappel :**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et espèces équivalents.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

**Les plantations, espaces verts et zones humides identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les plantations, espaces verts et zones humides identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.

- toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures ainsi que des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte s'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site,
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

#### **ARTICLE 15 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 16 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.



## **ANNEXES**



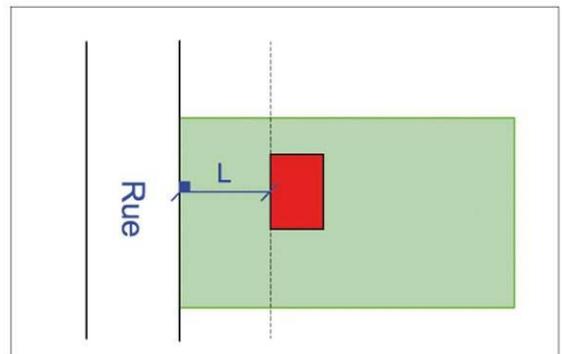
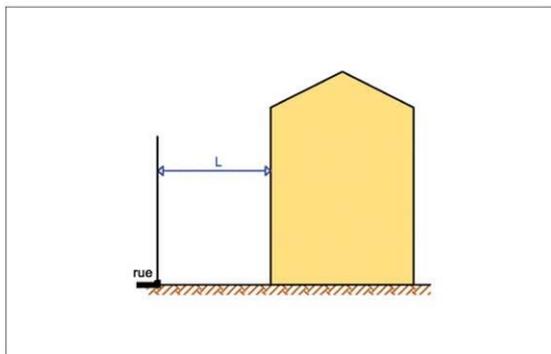
## ANNEXE 1

### LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT

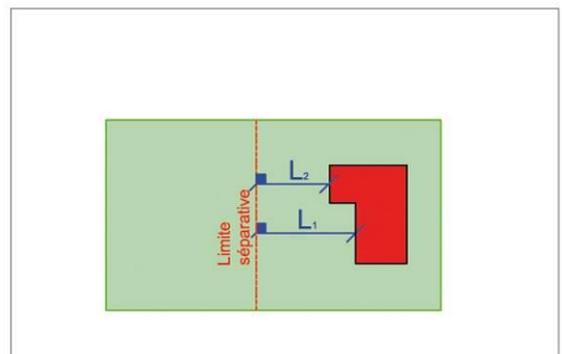
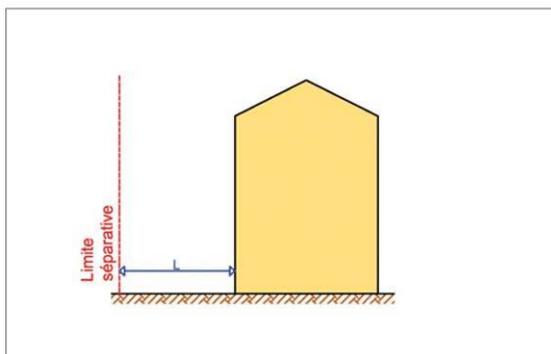
**Equipements collectifs** : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

#### Modalité de calcul de la longueur (L)

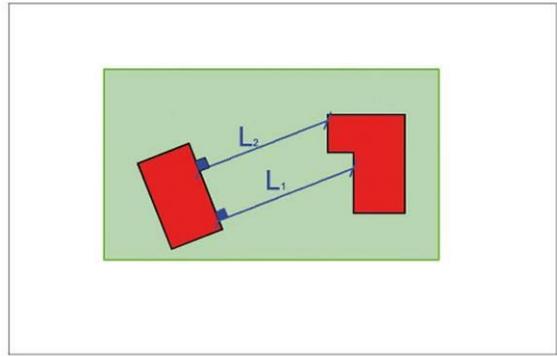
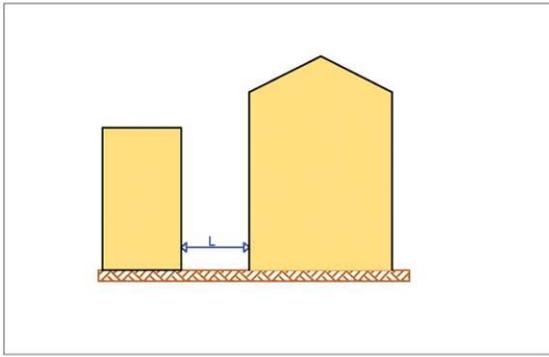
pour l'application de l'article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques :



pour l'application de l'article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives:



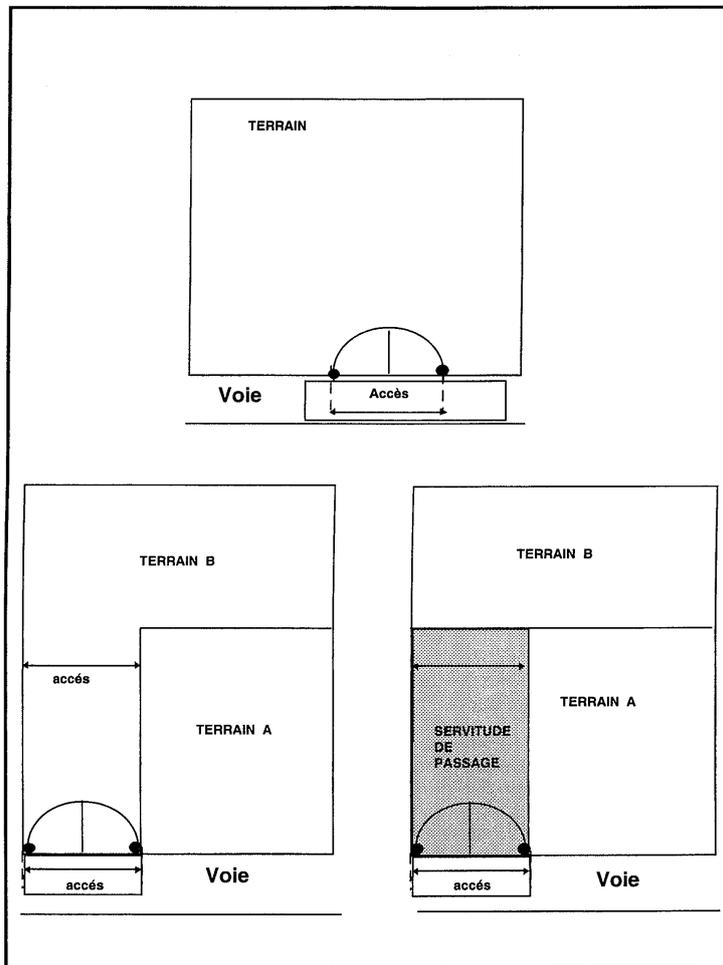
pour l'application de l'article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres:



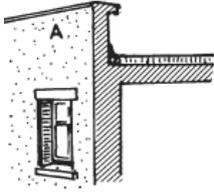
**Accès et voie nouvelle :**

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir une ou plusieurs propriétés distinctes.



**Acrotère :** muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



**Alignement par rapport aux voies :**

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique

**Construction annexe :**

Est considérée comme construction annexe, une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.

**Combles :**

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

**Clôture :**

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclorre 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

**COS :**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain (article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme). Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour 1 m<sup>2</sup> de terrain, soit pour un terrain de 400 m<sup>2</sup>, une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup> (400 X 0,5 = 200)

**Emplacement réservé :**

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

**Emprise au sol :**

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments, y compris débords de toitures, balcons, marquises, auvent.

**Espaces Paysagers remarquables et de fond de parcelle :**

Protection particulière instaurée au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

**Extension :**

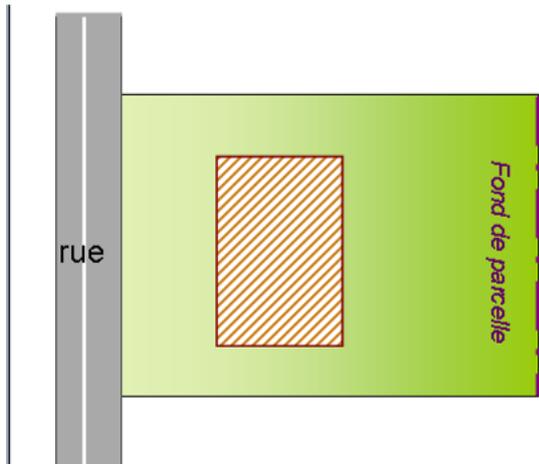
Agrandissement de la construction principale.

**Façade :**

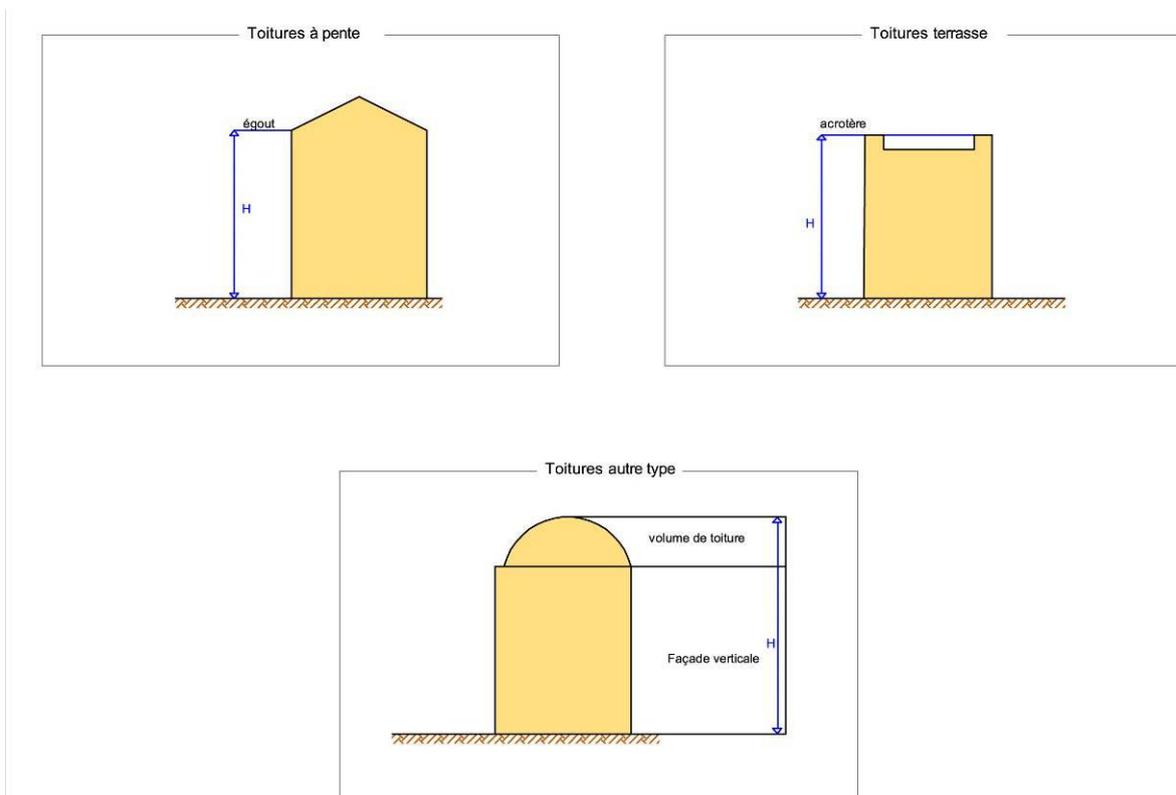
Chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

**Fond de parcelle :**

C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



**Modalités de calcul de la hauteur des façades :** la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).



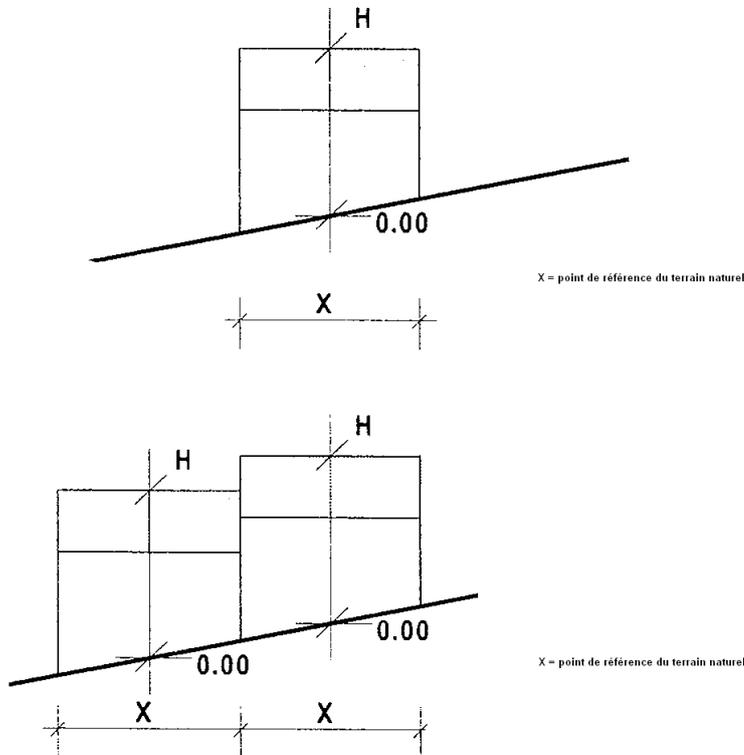
**Terrain naturel – sol existant .**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.



#### Installations classées pour l'environnement :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

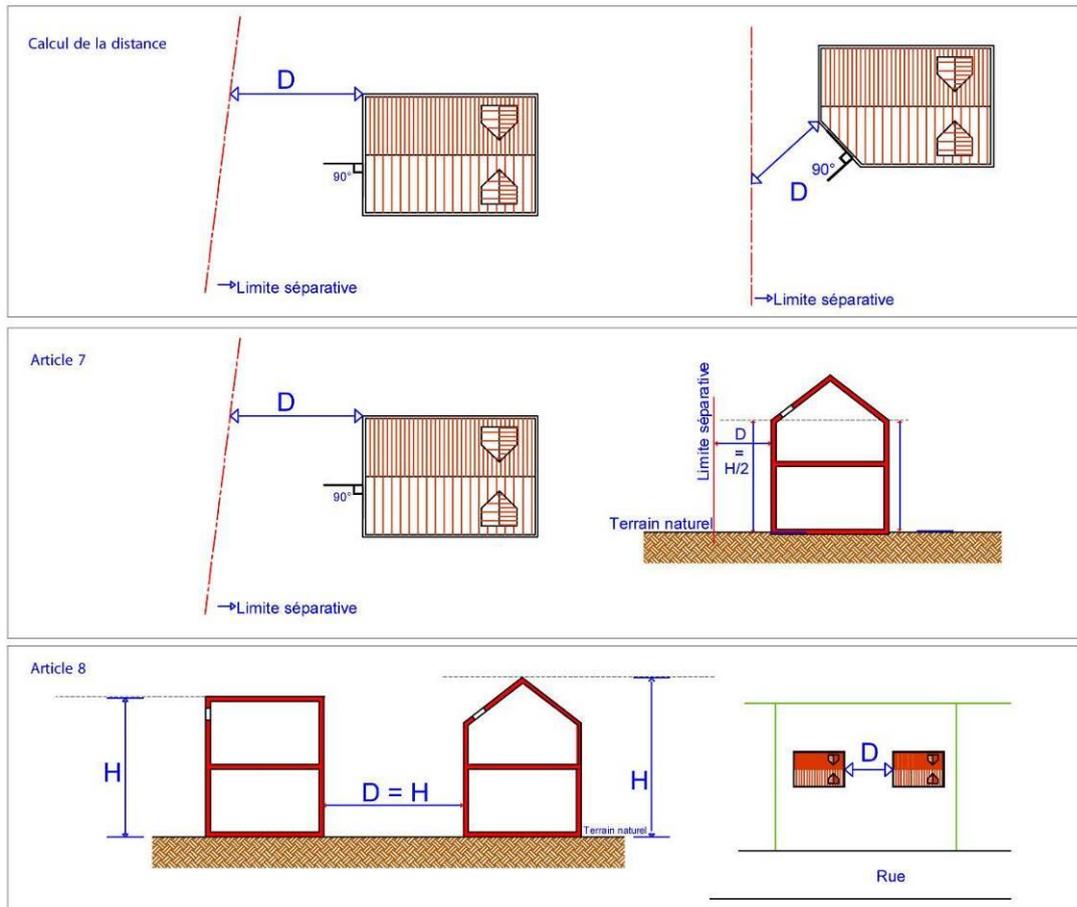
#### Lucarne :

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

#### Marge de recul ou de retrait :

Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

## ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul



Dans certains articles 8 du présent règlement, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

### Ouverture :

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture est un pignon aveugle.

### Ouverture de toit :

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiquée dans la couverture.

### Pan d'une toiture ;

Surface plane formée par un versant de toiture.

### Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

**Vues directes :**

***Notion d'ouvertures créant des vues directes:***

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

***Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :***

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.



## **ANNEXE 2 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITES DE REALISATION**

### **I - Dimensions des places et des voies d'accès :**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.

Une largeur de 2,50 m par place est recommandée.

### **II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction**

#### **Dispositions générales**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés. Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local spécifique doit être prévu, il doit être dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins induits par le nombre de logements envisagés.

#### **Règles applicables aux constructions à usage de logement :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 2 place par logement, auxquels on ajoutera 10 % pour les places visiteurs, avec un maximum obligatoire de 3 places par logement.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier le plus proche

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dans la limite de 20% de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

#### **Exception :**

- En application de l'article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il ne sera pas demandé plus d'une place par logement.

#### **Construction à usage de bureaux (publics ou privés) :**

Une surface au moins égale à 50% de la *surface de plancher* doit être affectée au stationnement.

#### **Construction à usage commercial :**

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les surfaces de vente inférieures ou égales à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà du seuil de 100 m<sup>2</sup>, une place de stationnement doit être créée par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire.

**Construction à usage d'hébergement hôtelier :**

1 place pour 1 chambre, plus 10 %.

**Construction à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts :**

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* affectée aux activités industrielles.
- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* affectée aux ateliers artisanaux
- 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* affectée aux activités de dépôts

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

**III - Modalités de réalisation**

En application de l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**ANNEXE 3 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES**

Le présent document est un cahier de recommandations, dont le respect n'est pas obligatoire (sauf si elles sont reprises en tout ou partie dans le règlement du PLU), mais les constructeurs sont invités à le suivre afin d'assurer la qualité esthétique et environnementale de leur projet.

**Sommaire**

<b>1- Recommandations générales.....</b>	<b>62</b>
<b>2- Recommandations applicables pour la réalisation de constructions neuves.....</b>	<b>64</b>
<b>3- Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes .....</b>	<b>66</b>
<b>4- Dispositions diverses .....</b>	<b>67</b>
<b>5- Dispositions applicables aux clôtures .....</b>	<b>68</b>

## 1- RECOMMANDATIONS GENERALES

---

**Rappel : l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est applicable en plus des dispositions du présent règlement,** il précise que : « l'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### a) L'implantation de la construction sur le terrain

L'implantation sur le terrain devra être déterminée en respectant les principes suivants :

- respecter au maximum le terrain naturel notamment s'il est en pente et éviter de devoir faire des mouvements de sol importants, déblais, remblais, que ce soit pour la construction principale ou les accès
- préserver les éléments de paysage intéressant qui peuvent exister sur le terrain, arbres remarquables, zone humide, cône de vue...
- faire en sorte que la construction bénéficie d'un bon ensoleillement et éviter au maximum de priver d'ensoleillement les constructions voisines
- lorsque cela est autorisé par le règlement, une implantation de la construction en limite de parcelle est recommandée pour les raisons suivantes :
  - ✓ cela permet de mieux profiter de l'espace libre (jardin) plutôt que d'avoir des espaces résiduels.
  - ✓ cela limite les effets de pignon aveugle peu esthétiques et assure une bonne protection des fonds de parcelle.
  - ✓ cela permet de réduire les consommations d'énergie

### b) Les dispositions en faveur de la qualité environnementale

- si cela est compatible avec les dispositions de l'article 11 du règlement du PLU, est préconisé le recours à une architecture bio climatique, c'est-à-dire à une architecture qui favorise les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables.
- orientation : pour l'implantation des constructions il faut tenir compte :
  - ✓ de l'ensoleillement : profiter de la lumière naturelle et de l'ensoleillement dans les pièces à vivre afin d'économiser l'énergie pour l'éclairage et le chauffage
  - ✓ du vent : exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants.
- matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durable
- toitures terrasses : en cas de toiture terrasse, celles-ci seront de préférence végétalisées
- eaux pluviales : est recommandée l'intégration de système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques : arrosage, lavage extérieur...

#### - les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Ils seront de préférence posés :

- ✓ sur les auvents
- ✓ sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- ✓ sur les balcons
- ✓ sur les avancées de toitures

**S'ils sont posés sur toiture inclinée**

- ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et ne pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
- ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord
- ils devront être posés de préférence
  - ✓ soit en ligne horizontale au faîtage
  - ✓ soit en ligne horizontale à l'égout
  - ✓ soit dans l'alignement des percements

**S'ils sont posés en façade ou pignon** : ils seront positionnés verticalement et parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles



*Exemples d'implantation de panneaux solaires*

- Les plantations : est préconisée l'utilisation d'essences variées adaptées au sol et au climat et favorables à la biodiversité, est déconseillée la réalisation de haies de thuyas

## **2 – RECOMMANDATIONS APPLICABLES POUR LA REALISATION DE CONSTRUCTIONS NEUVES**

---

**Dispositions générales** : Par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés, les constructions devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse par rapport au paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

### **Choix du parti architectural**

- Le parti d'architectural peut être :
  - ✓ Soit d'inspiration traditionnelle
  - ✓ Soit d'inspiration contemporaine, ce qui n'exclut pas d'avoir recours à des références de l'architecture traditionnelle

#### **a) Volumes – gabarits – proportions**

Les gabarits devront être compatibles avec ceux des constructions environnantes. Les proportions, notamment le rapport entre la hauteur et les longueurs de façade devront être équilibrées.

#### **b) Façades, murs**

Les façades devront présenter une bonne qualité esthétique et assurer une bonne intégration de la construction dans le paysage.

Elles pourront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtre. Si les murs sont enduits, les enduits devront être simples et lisses ou avec un léger relief.

Les façades latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### **c) Ouvertures : portes fenêtres**

Les proportions des ouvertures, ainsi que leur localisation devront être étudiées de manière à assurer un rapport équilibré avec la taille et la proportion des façades.

#### **d) Les toitures et les ouvertures dans les combles**

Les matériaux de couverture devront être choisis de manière à ce que leur aspect extérieur et leur couleur assurent une bonne intégration dans le paysage compte tenu notamment de l'aspect extérieur des constructions situées à proximité.

Les toitures peuvent être à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine : toiture terrasse ou autre. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : degré de pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

**Châssis de toit (Vélux)** : Les châssis de toit doivent être insérés au mieux dans le rampant de la toiture en dépassant le moins possible de la surface de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

**e) Choix des couleurs**

Les enduits ne doivent pas être de couleur blanche mais d'un ton pierre ou sable pouvant aller vers l'ocre ou le beige rosé mais ni trop clair, ni trop sombre.

Les menuiseries ou volets peuvent être colorés mais en évitant les teintes trop vives ou trop foncées et en évitant de multiplier les couleurs différentes sur une même construction ou un même ensemble de constructions.

### **3 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN CAS D'INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : REHABILITATION MODIFICATION, EXTENSION, SURELEVATION**

---

#### **a) Travaux de réhabilitation ou de rénovation effectués sur du bâti ancien**

Un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des constructions existantes qui présentent un certain caractère sur le plan architectural. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur: bandeaux, chambranles, balcons gardes corps...

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature. La proportion des ouvertures traditionnelles (porte et fenêtre) doit être respectée : exemple : fenêtres plus hautes que larges...

En cas de pose de volets roulants, les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur.

#### **b) Ouvertures dans les combles**

Les lucarnes anciennes doivent dans la mesure du possible être conservées et réhabilitées.

Les châssis de toit doivent être bien insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

En cas de création de balcon, devront être utilisés des matériaux légers : métal ou bois

#### **c) Extensions des constructions existantes**

Les extensions devront conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain

En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée.

#### **4 – DISPOSITIONS DIVERSES**

---

##### **a) Les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les climatiseurs**

Les antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

##### **b) La création de façade commerciale :**

Que ce soit lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou en cas d'aménagement d'une construction existante, la création d'une façade commerciale devra se faire en respectant la structure générale du bâtiment et l'équilibre de la façade dans laquelle elle est située.

##### **c) Les rampes de parkings**

Les rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

## 5 - LES CLÔTURES

---

Implantées le long des rues, des voies et des chemins, les clôtures figurent parmi les éléments les plus perceptibles du paysage. Elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre. Souvent associées à la végétation, elles assurent la transition entre espaces publics et privés.

### a) Les différentes catégories de clôtures

Il existe 3 grandes catégories de clôtures :

- murs pleins enduits, murs en pierre, souvent associés à des grandes propriétés ou à des maisons anciennes de qualité
- mur bahut surmonté d'une grille (ou d'éléments de clôtures en bois), souvent doublé de végétation. Dans la plupart des cas, le choix d'essences persistantes et très denses (souvent du thuya), banalise le paysage et ferme les vues sur les jardins.
- clôtures végétales (souvent haie monospécifique de thuya)

Certaines clôtures présentent une réelle qualité esthétique : il peut s'agir de clôtures anciennes accompagnant une belle propriété ou de clôtures plus récentes mais dont la composition donne une clôture de qualité. (La combinaison des différents matériaux, le choix judicieux d'essences végétales adaptées au territoire et la perméabilité relative qu'elles offrent)

Dans tous les cas, l'évolution de la clôture ne devra pas favoriser l'isolement visuel. Il est préférable de recréer des clôtures végétales ou semi-végétales (mur bahut surmonté d'une grille et complété de végétation), avec un choix judicieux d'essences de telle sorte que les végétaux évoluent au fil des saisons et participent à la qualité du cadre de vie de la commune.

### b) Recommandations par catégories de clôtures

#### Les murs pleins

##### *Les matériaux préconisés*

En cas de création d'un mur plein, il est recommandé de réaliser des murs en pierre.

##### *Les joints*

La couleur des joints doit être en harmonie avec la pierre. Ils ne seront pas trop creusés ni trop plats.

##### *Le chaperon*

Il est préconisé que le mur soit surmonté d'un chaperon.

#### Le mur bahut surmonté d'une grille

##### *- Le mur*

*Mur bas, entre 60 et 80 cm de hauteur.*

Il peut être en pierre, en meulière, en brique ou enduit. La couleur de l'enduit est à adapter en fonction de la couleur de la façade du bâtiment.

Eviter les imitations de pierres ou les fausses briques.

*Il peut être surmonté d'un chaperon fait de tuiles, de briques ou maçonné. Le chaperon sert de protection contre les eaux pluviales ; il favorise le ruissellement des eaux pluviales et éloigne les écoulements du mur afin d'en éviter la dégradation. Le chaperon peut posséder une ou deux pentes.*

- *Le dispositif en surélévation du mur*

Selon les quartiers, il peut être en fer ou en bois, mais le barreaudage doit être de préférence vertical et ajouré. Eviter les clôtures pleines. Le PVC est déconseillé.

Le sommet des lattes à claire-voie bois doit rester sobre. Le sommet des ferrures doit respecter une certaine sobriété. Ceux-ci devront s'inspirer notamment des exemples ci-après :



Lors de la conception des clôtures, il faut prévoir l'intégration des éléments techniques : compteurs EDF et GDF, boîtes aux lettres, interphone...

On peut ainsi placer les coffrets en retrait dans le mur, derrière un portillon en façade...

Les compteurs peuvent être habillés dès lors qu'ils restent repérables et accessibles sans obstacle. Les coffrets peuvent être peints après passage d'une première couche d'accrochage

- *L'accompagnement végétal ou le dispositif d'occultation*

*Privilégier le végétal, en reprenant les conseils donnés pour la clôture végétale.*

Haie plurispécifique, composée de végétaux à feuilles persistantes et de végétaux à feuilles caduques.

*Dans ce cas-là, il convient de choisir des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux.*

*Il est déconseillé d'occulter la grille (ou le portail composé d'une grille) par une plaque de tôle ou par tout autre système occultant : plastique, canisses ou haie artificielle en rouleau.*

### La clôture végétale

#### *Les végétaux*

Privilégier les haies libres ou taillées composées d'espèces locales ou d'espèces plus ornementales : mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caducs et persistants. Ces haies présentent les avantages d'une meilleure intégration paysagère, d'une meilleure souplesse dans la taille, d'une meilleure résistance aux maladies et parasites, et d'un meilleur équilibre écologique

Choisir des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux

Eviter les haies taillées monotones et rigides constituées d'une seule essence (thuyas, chamaecyparis, cupressus...) : elles sont invariables durant les saisons et souvent étrangères au paysage.

#### *La haie*

Forme stricte, ambiance plus urbaine

- peut servir de clôture

- en haie basse (<1,20m), permet de garder des vues

- nécessite des tailles régulières plus ou moins astreignantes suivant les essences

#### *Le grillage accompagnant le végétal*

Privilégier un grillage de couleur foncé (gris, noir, vert), au motif simple et rigide afin d'éviter l'affaissement de la clôture.

### Le portail et les piles

Pour une bonne harmonie de la clôture, il est préférable que les portails et portillons soient de la même hauteur que la clôture et que tous les éléments qui la constituent.

Les portails doivent être réalisés dans des proportions rectangulaires, avec leur partie supérieure horizontale ou en arc simple.

Les portails seront traités en ferronnerie si la clôture est accompagnée d'une grille, en bois si la clôture est en bois.

Ils seront peints de couleur identique à celle de la clôture.

Les piles de clôture accompagnent les portails et portillons et doivent s'aligner au mieux à la hauteur de la clôture. Elles peuvent être surmontées d'un couronnement en harmonie avec le style de la clôture.

Eviter les grilles trop travaillées ainsi que les portails pleins en PVC.

Privilégier les portails en bois.

Harmoniser la couleur avec les éléments de la construction.