

Commune de Frénoville

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a*

Approuvé le 16 octobre 2017

PRÉFECTURE du CALVADOS

20 OCT. 2017

- COURRIER -



*Le Maire  
Nouque PARIS*



# 4

# Règlement

N.I.S

*André R. Weil*



## SOMMAIRE

<b>Titre I :</b> .....	<b>5</b>
<b>GENERALITES</b> .....	<b>5</b>
Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT .....	6
I - Champ d'application territorial .....	6
II - Champ d'application matériel .....	6
Chapitre 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	6
I - Les différentes zones .....	6
<b>Titre II :</b> .....	<b>7</b>
<b>REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>7</b>
ZONES UA .....	8
ZONE UE .....	16
ZONE UX .....	23
<b>Titre III :</b> .....	<b>31</b>
<b>REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>31</b>
ZONES 1AU .....	33
ZONES 1AU2 .....	41
ZONE 1AUE .....	50
ZONE 2AUE .....	57
ZONE 2AUX .....	61
<b>Titre IV :</b> .....	<b>65</b>
<b>REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>65</b>
ZONE N.....	67
<b>Titre V :</b> .....	<b>73</b>
<b>REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>73</b>
ZONES A .....	74
<b>Titre VI :</b> .....	<b>83</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>83</b>
<b>ESPACES BOISES CLASSES</b> .....	84
<b>EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS,</b> <b>INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS</b> .....	85
<b>Titre VII :</b> .....	<b>87</b>
<b>GLOSSAIRE</b> .....	<b>87</b>

**REGLEMENT**



Titre I :  
**GENERALITES**

## Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

### *I - Champ d'application territorial*

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Frénouville.

### *II - Champ d'application matériel*

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toutes autres réglementations (code minier, code forestier, code rural, code de la construction et de l'habitation, code civil...).

## Chapitre 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### *I - Les différentes zones*

**Le présent règlement comprend :**

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

#### **1) les zones urbaines**

- la zone UA : zone urbaine mixte dense, autour de la place de l'église et des écoles,
- la zone UE : zone urbaine d'Equipements
- la zone UX : zone urbaine à vocation d'activité

#### **2) les zones à urbaniser**

- les zones 1AU et 1AU<sub>2</sub> : zones d'urbanisation à vocation dominante mixte d'habitat, de commerces, de services, dans la continuité de la zone agglomérée.
- les zones 1AUE : zones d'urbanisation à vocation dominante d'équipement dans la continuité de la zone agglomérée.
- la zone 2AUX : Zone d'urbanisation future à vocation d'activité
- les zones 2AUE : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements

#### **3) les zones naturelles**

- la zone N : zone naturelle inconstructible comprenant des espaces de prairies et des bois, qui font l'objet de protection au vue de leur richesse naturelle.
- Elle comprend un secteur Np de protection du périmètre de captage

#### **4) les zones agricoles**

- la zone A : zone à vocation strictement agricole.

Elle comprend quatre secteurs :

- le secteur Ab, reconnaissant la présence d'aménagements hydrauliques (correspond aux bassins de stockage de la sucrerie)
- le secteur Ag, destiné à accueillir des infrastructures routières
- Le secteur Ah, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, destinée à reconnaître de l'habitat ancien
- Le secteur Ap, en zone de protection de captage et qui accueille une exploitation agricole.

Titre II :

**REGLES APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**

# ZONES UA



## Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

### Sont Interdits :

- les dépôts de ferrailage, des véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- Le stockage de matériaux et matériels, sauf conditions particulières.
- Les constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les entrepôts d'une surface de plancher de plus de 300 m<sup>2</sup>.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs et les mobil-homes.
- Le stationnement de mobil-home, caravane, camping-car
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R421-19-k CU;
- Les sous-sols des constructions, dans les zones soumises aux risques d'inondations ou de remontée de nappe.
- Toutes nouvelles constructions dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »), sont interdites

## Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Sont autorisés sous condition :

- - Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 14 du règlement de la présente zone.
- - Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat et que sont prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- - Le stockage de matériaux et matériels, sous réserve d'être couverts ou installés dans les bâtiments clos.
- Dans la bande des 100 m autour de la RD613 et de 250 m autour de la voie ferrée, les constructions sont autorisées sous réserve que les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire bénéficient d'un isolement acoustique minimal vis-à-vis des bruits extérieurs. Les valeurs d'isolement acoustique minimal retenues ne peuvent pas être inférieures à 30 dB.

Lorsqu'un projet portant sur une assiette de moins de 1 hectare fait l'objet d'un permis d'aménager la surface moyenne des lots destinés à l'habitat individuel ne doit pas être supérieure à 500 m.

## Article UA 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies nouvelles et les accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

### Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf s'il existe une servitude de passage suffisante desservant ce terrain.

### ***Desserte :***

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

### ***Voirie***

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries et des locaux admis est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

## **Article UA 4 : Dessertes par les réseaux**

### ***Généralités***

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement des eaux usées en vigueur :
  - ***Règlement de la station d'épuration à laquelle le bâti est raccordé***
- Tout rejet dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

### ***Alimentation en eau potable***

- Le branchement au réseau d'eau potable est obligatoire. Si la construction n'est pas raccordable, elle n'est pas admise.

### ***Assainissement***

- ▶ **Eaux usées :**
  - Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.
  - Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une autorisation préalable, qui fixera les modalités de raccordement.
- ▶ **Eaux pluviales :**
  - En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales à proximité des parcelles aménagées, le flux devra être acheminé vers cet ouvrage en respectant le débit de fuite 2l/s/ha. Dans les autres cas, la gestion de l'eau à la parcelle est obligatoire
  - Dans tous les cas les créations de réseaux de collecte des eaux pluviales devront se tourner vers des techniques alternatives de type noue, fossé, réservoir enterré, dépression paysagère. L'utilisation de canalisation devra être limitée et recevoir l'approbation de la collectivité en

charge de la compétence « eaux pluviales » ou tout organisme s'y substituant par délégation de compétence.

- Dans le cas des opérations de plus d'un hectare, l'aménagement devra assurer une gestion des eaux pluviales de telle manière que le débit de fuite après réalisation de l'opération soit au plus égale au débit de fuite du terrain antérieur.
- Dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux ») , le rejet supplémentaire d'eau pluviale dans la nappe est interdit, de même que dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprises entre 0 et 1m.

## ***Réseaux divers***

- ▶ Electricité et réseau de chaleur :
    - Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
    - Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.
  
  - ▶ Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :
    - Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
    - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## **Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans Objet

## **Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions nouvelles devront être implantées :
  - soit en limite séparative des voies et emprises publiques
  - soit en retrait d'au moins 3,00 m de la limite séparative des voies et emprises publiques
- Les constructions nouvelles pourront être réalisées dans la continuité des façades des constructions existantes (sur le même terrain ou sur les fonds parcellaires voisins) qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus, de manière à créer une harmonie dans les implantations entre les constructions nouvelles et anciennes.

## **Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions principales nouvelles devront être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit à au moins 3 m de la limite séparative
- Les constructions nouvelles pourront être réalisées dans la continuité des façades des constructions existantes (sur le même terrain ou sur les fonds parcellaires voisins) qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus, de manière à créer une harmonie dans les implantations entre les constructions nouvelles et anciennes.

## Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Sans objet*

## Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

Dans le cas des parcelles de moins de 500m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la surface de la parcelle

Dans le cas des parcelles de plus de 500m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface de la parcelle

## Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser **11,00 mètres** entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Dans les cas des toits terrasses, la hauteur maximale de la construction est **ramenée à 6,00m** entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Les ouvrages techniques liés à la production d'énergie renouvelable ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur maximale des constructions s'ils ne présentent aucune gêne sonore ou de danger pour les constructions alentours.

Les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

## Article UA 11 : Aspect extérieur

### ***Généralités :***

---

-le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

-Les constructions doivent présenter une volumétrie en accords avec les bâtiments existants.

- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, etc. ...) doivent l'être.

- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

-Le pastiche d'une architecture traditionnelle, typique d'une autre région est interdit.

Les constructions repérées au titre de l'article L151.19 CU doivent être reconstruites à l'identique

## ***Façades :***

---

La teinte des façades devra se situer dans les nuances de la pierre de Caen. Les couleurs sombres et vives sont interdites.

## ***Toitures***

---

La volumétrie, la couleur et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant et qu'elles ne dépassent pas sur une superficie de 40% de la surface de la construction.

## ***Clôture :***

---

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites. Il est conseillé de planter une haie plurispécifique (présentant une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.). Les essences invasives (liste dans le Glossaire) sont prosrites.

Les murs en pierre existants sur la zone pourront être reconstruit à l'identique dans leur hauteur d'origine.

Le portail d'accès sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'emprise publique afin de ménager 2 places de stationnement sur l'espace privé, sauf impossibilité technique.

### Sur rue :

- Elles devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.
- La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 m. Elles seront obligatoirement constituées d'un muret plein d'une hauteur de 1m. La partie de la clôture comprise entre 1m et 1,50m devra être à claire-voie.
- la clôture peut être doublée d'une haie.

Sont interdits en clôture :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,

### En limite séparative :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2m.

## **Article UA 12 : Obligations en matière de stationnement**

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

## **DIMENSIONS DES PLACES :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

## **SURFACE DE STATIONNEMENT :**

- L'espace réservé au stationnement devra être limité.
- Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés.
- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les logements sociaux : au moins 2 places par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage de logement : 2 places de stationnement par logement minimum implantées sur l'espace privé. Ces places devront être situées dans un espace ménagé sur la parcelle privée, devant le portail, qui sera de ce fait en recul de 5 m de la voirie, sauf impossibilité technique.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au maximum 1 place par lit.
- Dans les opérations de plus de 400m<sup>2</sup> de Surface de planchers, des espaces de stationnement mutualisés doivent être créés sur l'espace commun pour les visiteurs (au moins 1 place pour 2 logements), ils seront intégrés par des aménagements paysagers.
- Dans les projets de collectifs et semi-collectifs, des espaces de stationnement vélos seront prévus à hauteur d'au moins 0,50 m<sup>2</sup> par logement.

## **Article UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

- Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales. Ils représenteront au moins 30% de la surface de la parcelle et comprendront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> de terrain.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement). Elles seront plantées au minimum de deux arbres pour 6 places de stationnement.
- Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites. Les thuyas sont interdits. Les essences locales seront privilégiées.

## **REPERAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME :**

### ***Les haies existantes ou à créer***

Les haies repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront être conservées, pour celles qui sont existantes, et créées, pour celles qui doivent l'être.

Les essences privilégiées pour les plantations de haies sont reportées dans le glossaire du présent règlement (Définition de l'expression 'haie bocagères')

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans certains cas :

- enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

### **Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

### **Article UA 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales**

Les nouveaux équipements/bâtiments commerciaux portant sur une SHON de plus de 10 000 m<sup>2</sup> devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.

### **Article UA 16 : Communications électroniques**

Sans objet

# ZONE UE



## Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

### En zone UE, sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles indiquées à l'article UE2 du présent règlement
- les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, et d'industries ou agricoles, le stockage de matériaux ou de produits industriels ou agricoles, sauf conditions particulières.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- les stands et champs de tir.
- les installations et pistes de sports mécaniques.
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- les carrières et extraction de matériaux.
- les parcs résidentiels de loisirs, les campings, caravanings et le stationnement de caravanes.
- les sous-sols des constructions, dans les zones soumises aux risques d'inondations ou de remontée de nappe.
- toutes nouvelles constructions dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »), sont interdites

### En UEf sont interdits

- Toutes les constructions sauf celles indiquées à l'article UE2 du présent règlement

## Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### En zone UE, sont autorisées sous condition particulière :

- Les ouvrages et les équipements sous réserve d'être publics ou d'intérêt public, notamment les équipements sportifs, mais aussi les ouvrages hydrauliques et paysagers ; Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions énoncées dans le glossaire, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux sont autorisées.
- La reconstruction d'aspect et de Surface plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles UE 5 à UE14,
- Dans la bande des 100 m autour de la RD613 et de 250 m autour de la voie ferrée, les constructions sont autorisées sous réserve que les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation (admis précédemment) bénéficient d'un isolement acoustique minimal vis-à-vis des bruits extérieurs. Les valeurs d'isolement acoustique minimal retenues ne peuvent pas être inférieures à 30 dB.

Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique et de présence de zones humides identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes et notamment :

- Avoir un niveau plancher bas au dessus du niveau des plus hautes eaux connues majorées de 0.20m ou, si ce niveau est inconnu à une côte supérieure d'au moins 1 m à celle du terrain naturel avant travaux. (Une dérogation est possible pour les extensions et les annexes pour motif de fonctionnalité à la condition d'être non vulnérable)

### En zone UEf sont autorisées sous condition particulières :

- Les constructions strictement liées et nécessaires aux équipements ferroviaires.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec les équipements et activités ferroviaires.

## Article UE 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### Accès

- × Terrains enclavés :
  - Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.
- × Desserte :
  - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
  - Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
  - Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vu architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

### Voirie

- - Les voies nouvelles devront avoir une largeur de bande roulante d'au moins 3,75 m.
- - Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- - L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- - Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.
- - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- - Les voies nouvelles devront avoir une largeur de bande roulante d'au moins 3,75 m.
- - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.
- - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.
- -

## Article UE 4 : Dessertes par les réseaux

### Généralités

- - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- - Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- - Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- - La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

### Alimentation en eau potable

- - Le branchement est obligatoire.
- - Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

### Assainissement

#### × Eaux usées :

- - Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- - Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le syndicat de collecte des eaux usées. Cette autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

#### × Eaux pluviales :

- - Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- - Dans le cas des opérations de plus d'un hectare, l'aménagement devra assurer une gestion des eaux pluviales de telle manière que le débit de fuite après réalisation de l'opération soit au plus égale au débit de fuite du terrain antérieur.
- – En cas d'absence de réseaux collecteurs, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire après avis des services de la mairie et des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- - En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- - Dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux ») , le rejet supplémentaire d'eau pluviale dans la nappe est interdit, de même que dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprises entre 0 et 1m.

### Réseaux divers

#### × Electricité et réseau de chaleur :

- Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

#### × Télécommunications et télévision (câble) :

- - Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## **Article UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées à la limite séparative ou en retrait d'au moins 3,00 m de cette limite des voies existantes ou à créer

### **Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit en limite séparatives,
- soit à au moins 3m des limites séparatives.

### **Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article UE 9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions**

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 22,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.

### **Article UE 11 : Aspect extérieur**

Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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.

## Article UE 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

### Traitement des places de stationnement :

Les revêtements perméables seront privilégiés

### Surface de stationnement :

- Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques peuvent être réalisés prioritairement sur les emprises privatives.
- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places par logement
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au moins 1 place par lit.
- - Dans toutes les opérations, des espaces de stationnement vélos seront prévus à hauteur d'au moins 5 unités de stationnement vélos par équipements

## Article UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Toutes les parcelles situées en bordure entre la zone urbanisée et la zone agricole auront l'obligation d'avoir une haie en limite zone agricole. Cette haie sera plurispécifique, avec au moins un arbre tige tous les 20mL.

### REPERAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

#### ***Les haies existantes ou à créer***

Les haies repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront être conservées, pour celles qui sont existantes, et créées, pour celles qui doivent l'être.

Les essences privilégiées pour les plantations de haies sont reportées dans le glossaire du présent règlement (Définition de l'expression 'haie bocagères')

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans certains cas :

- enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

## Article UE 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

## Article UE 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Les nouveaux équipements portant sur une SHON de plus de 10 000 m<sup>2</sup> devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.

### **Article UE 16 : Communications électroniques**

Sans objet

# ZONE UX

## Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- - Les constructions à usage agricole.
- - L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- - Le stationnement des caravanes, le camping, l'implantation d'habitations légères de loisirs et de type mobile-home autres que pour exposition et surface de vente.
- - Les industries ou activités incompatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation.
- - Les sous-sols des constructions, dans les zones soumises aux risques d'inondations ou de remontée de nappe.
- - Toutes nouvelles constructions dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »).

## Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**En zone UX, Sont admis sous condition:**

- les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêts publics (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunication)
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ;
- l'implantation d'installations provisoires de chantier y compris les hébergements du personnel) à condition que celles-ci soient directement liées aux besoins des entreprises
- Dans la bande des 100 m autour de la RD613, les constructions sont autorisées sous réserve que les pièces principales et cuisines dans les bâtiments bénéficient d'un isolement acoustique minimal vis-à-vis des bruits extérieurs. Les valeurs d'isolement acoustique minimal retenues ne peuvent pas être inférieures à 30 dB.

Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique et de présence de zones humides identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes et notamment :

- Avoir un niveau plancher bas au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues majorées de 0.20m ou, si ce niveau est inconnu à une côte supérieure d'au moins 1 m à celle du terrain naturel avant travaux. (Une dérogation est possible pour les extensions et les annexes pour motif de fonctionnalité à la condition d'être non vulnérable)

## Article UX 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**Accès**

► Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.



► Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

### ***Voirie***

---

- Les voiries de desserte interne aux opérations de constructions de logement devront avoir une largeur de chaussée de 5,50 m minimum. Les trottoirs ne sont pas obligatoires d'une part pour limiter la consommation d'espace et, d'autre part pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux de pluie. Toutefois si des impératifs de sécurité ou de facilitation de la circulation l'exigent, des largeurs minimales différentes pourront être mises en place (voie à sens unique : 3,50 m de largeur de chaussée).
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.
- Les voiries à créer devront être réalisées au niveau du terrain naturel afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'un dysfonctionnement d'un ouvrage notamment.

## **Article UX 4 : Dessertes par les réseaux**

### ***Généralités***

---

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement des eaux usées en vigueur :
  - **Règlement de la station d'épuration à laquelle le bâti est raccordé**
- Tout rejet dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

### ***Alimentation en eau potable***

---

- Le branchement au réseau d'eau potable est obligatoire. Si la construction n'est pas raccordable, elle n'est pas admise.

### ***Assainissement***

---

► Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une autorisation préalable, qui fixera les modalités de raccordement.

► Eaux pluviales :

- En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales à proximité des parcelles aménagées, le flux devra être acheminé vers cet ouvrage en respectant le débit de fuite 2l/s/ha. Dans les autres cas, la gestion de l'eau à la parcelle est obligatoire

- Dans le cas des opérations de plus d'un hectare, l'aménagement devra assurer une gestion des eaux pluviales de telle manière que le débit de fuite après réalisation de l'opération soit au plus égale au débit de fuite du terrain antérieur.
- Dans tous les cas les créations de réseaux de collecte des eaux pluviales devront se tourner vers des techniques alternatives de type noue, fossé, réservoir enterré, dépression paysagère. L'utilisation de canalisation devra être limitée et recevoir l'approbation de la collectivité en charge de la compétence « eaux pluviales » ou tout organisme s'y substituant par délégation de compétence.
- Dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux ») , le rejet supplémentaire d'eau pluviale dans la nappe est interdit, de même que dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprises entre 0 et 1m.

## ***Réseaux divers***

- ▶ Electricité et réseau de chaleur :
    - Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
    - Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.
  - ▶ Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :
    - Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
    - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## **Article UX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

*Sans objet*

## **Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions nouvelles devront être implantées :
  - en retrait d'au moins 5,00 m de la limite séparative des voies et emprises publiques
  - La RD613 est une voie classée à grande circulation. A titre dérogatoire (article L111-8 du code de l'urbanisme), le retrait de construction est porté à 20m depuis le bord de chaussée de la RD613.

## **Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions principales nouvelles devront être implantées à au moins 10 m de la limite séparative

## **Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Sans*

*objet*

## Article UX 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la surface de la parcelle

## Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser **11,00 mètres** entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Les ouvrages techniques liés à la production d'énergie renouvelable ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur maximale des constructions s'ils ne présentent aucune gêne sonore ou de danger pour les constructions alentours.

Les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

## Article UX : Aspect extérieur

### *Généralités :*

---

-le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

-Les constructions doivent présenter une volumétrie en accords avec les bâtiments existants.

- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, etc. ...) doivent l'être.

- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

-Le pastiche d'une architecture traditionnelle, typique d'une autre région est interdit.

Les constructions repérées au titre de l'article L 151-19 CU doivent être reconstruites à l'identique

### *Toitures*

---

La volumétrie, la couleur et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.

### *Clôture :*

---

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites. Il est conseillé de planter une haie plurispécifique (présentant une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.). Les essences invasives (liste dans le Glossaire) sont proscrites.

## Article UX 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.

## Article UX 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales. Ils représenteront au moins 30% de la surface de la parcelle et comprendront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> de terrain.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement). Elles seront plantées au minimum de deux arbres pour 6 places de stationnement.
- Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites. Les thuyas sont interdits. Les essences locales seront privilégiées.

### **REPERAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME :**

#### ***Les haies existantes ou à créer***

Les haies repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront être conservées, pour celles qui sont existantes, et créées, pour celles qui doivent l'être.

Les essences privilégiées pour les plantations de haies sont reportées dans le glossaire du présent règlement (Définition de l'expression 'haie bocagères')

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans certains cas :

- enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

## Article UX 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet

## **Article UX 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales**

Les bâtiments à usages d'activités portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m<sup>2</sup> couvriront progressivement leurs besoins en énergie, de manière à atteindre la couverture complète en 2025.

## **Article UX 16 : Communications électroniques**

Sans objet

## Titre III :

# REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER





# ZONES 1AU

## Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

### *Sont interdits :*

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles et artisanales incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les commerces d'une surface planchers de plus de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les entrepôts.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.
- Les constructions en matériaux de fortune.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement et de constructions admis (visés à l'article R 421-19-k du code de l'urbanisme).
- - Les sous-sols des constructions, dans les zones soumises aux risques d'inondations ou de remontée de nappe.

## Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### *Sont admis :*

- Toute opération d'aménagement ou de construction devra être réalisée à l'appui d'un plan d'aménagement pour l'ensemble de la zone et sous réserve que ce dernier soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation

Dans la bande des 250 m autour de la voie ferrée, les constructions sont autorisées sous réserve que les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation (admis précédemment) bénéficient d'un isolement acoustique minimal vis-à-vis des bruits extérieurs. Les valeurs d'isolement acoustique minimal retenues ne peuvent pas être inférieures à 30 dB.

Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique et de présence de zones humides identifiées en annexes informatives du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes et notamment :

- Avoir un niveau plancher bas au dessus du niveau des plus hautes eaux connues majorées de 0.20m ou, si ce niveau est inconnu à une côte supérieure d'au moins 1 m à celle du terrain naturel avant travaux. (Une dérogation est possible pour les extensions et les annexes pour motif de fonctionnalité à la condition d'être non vulnérable)

## Article 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voiries devront être calibrées de telle manière que la desserte de l'opération ou des opérations successives puisse se réaliser de manière optimale.

### *Accès*

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf s'il existe une servitude de passage suffisante desservant ce terrain.

## ***Desserte :***

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

## ***Voirie***

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries et des locaux admis est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

## **Article 1AU 4 : Dessertes par les réseaux**

### ***Généralités***

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement des eaux usées en vigueur :
  - ***Règlement de la station d'épuration à laquelle le bâti est raccordé***
- Tout rejet dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

### ***Alimentation en eau potable***

- Le branchement au réseau d'eau potable est obligatoire. Si la construction n'est pas raccordable, elle n'est pas admise.

### ***Assainissement***

- ▶ **Eaux usées :**
  - Dans le cas de l'existence d'un réseau d'assainissement des eaux usées, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. En cas d'absence de réseau de collecte, un dispositif d'assainissement individuel devra être prévu.
  - Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une autorisation préalable, qui fixera les modalités de raccordement.
  - L'assainissement autonome est interdit dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »), mais aussi dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 2.5 m (sauf avis favorable du SPANC)

- ▶ **Eaux pluviales :**

- - En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales à proximité des parcelles aménagées, le flux devra être acheminé vers cet ouvrage en respectant le débit de fuite précité. Dans les autres cas, la gestion de l'eau à la parcelle est obligatoire
- Dans le cas des opérations de plus d'un hectare, l'aménagement devra assurer une gestion des eaux pluviales de telle manière que le débit de fuite après réalisation de l'opération soit au plus égale au débit de fuite du terrain antérieur.
- Dans tous les cas les créations de réseaux de collecte des eaux pluviales devront se tourner vers des techniques alternatives de type noue, fossé, réservoir enterré (dépression paysagère). L'utilisation de canalisation devra être limitée et recevoir l'approbation de la collectivité en charge de la compétence « eaux pluviales » ou tout organisme s'y substituant par délégation de compétence.
- Dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux ») , le rejet supplémentaire d'eau pluviale dans la nappe est interdit, de même que dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprises entre 0 et 1m.

## ***Réseaux divers***

- ▶ Electricité et réseau de chaleur :
    - Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
    - Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.
  - ▶ Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :
    - Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
    - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## **Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

SANS OBJET

## **Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions principales devront être implantées :

- En limite séparative ou en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement précitées.

## **Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles seront implantées :

- en limite séparative

- ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

## Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans Objet

## Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser **11,00 mètres** entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Dans les cas des toits terrasses, la hauteur maximale de la construction est ramenée à 6,00m entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Les ouvrages techniques liés à la production d'énergie renouvelable ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur maximale des constructions s'ils ne présentent aucune gêne sonore ou de danger pour les constructions alentours.

Les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

## Article 1AU 11 - Aspect extérieur

### *Généralités :*

---

-le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

-Les constructions doivent présenter une volumétrie en accords avec les bâtiments existants.

- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, etc. ...) doivent l'être.

- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

-Le pastiche d'une architecture traditionnelle, typique d'une autre région est interdit.

Les constructions repérées au titre de l'article L 151 - 19 CU doivent être reconstruites à l'identique

### *Toitures*

---

La volumétrie, la couleur et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

### **Clôture :**

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites. Il est conseillé de planter une haie plurispécifique (présentant une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.). Les essences invasives (liste dans le Glossaire) sont prosrites.

#### **Sur rue :**

- - Elles devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.
- La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 m. Elles seront obligatoirement constituées d'un muret plein d'une hauteur de 1m. La partie de la clôture comprise entre 1m et 1,50m devra être à claire-voie.
- la clôture peut être doublée d'une haie.

Sont interdits en clôture sur rue :

- - les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- - les panneaux de bois pleins

#### **En limite séparative :**

- La hauteur maximale des clôtures est de 2m.
- La clôture sera réalisée en grillage thermo-soudé de couleur verte ou grise.
- La clôture pourra être doublée d'une haie.

### **Stockage des déchets :**

- Sur l'espace public, les zones d'implantation de conteneurs à déchets devront être réfléchies pour limiter au maximum les déplacements liés à la collecte et au transport des déchets. Ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

- Dans les espaces privés, les zones de stockage des déchets ou des conteneurs à déchets ne devront pas être visibles depuis les voies de communication.

- Dans l'habitat collectif, une réflexion sur l'ergonomie des espaces de stockage et de tri des déchets devra être menée pour faciliter les modalités de collecte et de tri des déchets.

## **Article 1AU 12 - Obligations en matière de stationnement**

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

#### **Pour les logements :**

- deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative, ces places seront situées dans un sas non clos sur la parcelle privative et accessible depuis la voie publique. L'espace de parking devra être aménagée et imperméabilisée.
- Pour les logements sociaux : pas d'obligation de réalisation d'une aire de stationnement
- des stationnements vélos à hauteur d'une place vélo par logement collectif et intermédiaire

#### **Pour les autres types de constructions :**

- le nombre de place sera dimensionné en fonction de la nature du bâtiment et son utilisation

#### **DIMENSIONS DES PLACES :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

## Article 1AU 13 - Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront préférentiellement choisies parmi des essences locales.

Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.

STRATES	Espèces	STRATES	Espèces	
Strate n°1 – Arbres de HAUT-JET	Alisier torminal	Strate n°3 – BOURRAGE	Amélanchier commun	
	Alisier blanc		Buis à feuilles longues	
	Chêne pédonculé		Charme commun	
	Chêne rouvre		Cornouiller sanguin	
	Frêne commun		Cornouiller mâle	
	Hêtre vert		Coudrier	
	Merisier		Eglantier	
	Noyer commun		Fusain d'Europe	
	Noyer noir		Genêt à balai	
	Sorbier des oiseleurs		Lilas vulgaire	
	Sorbier domestique		Nerprun purgatif	
	Tilleul à petites feuilles		Prunellier	
	Cerisier de Sainte Lucie		Troène vulgaire	
	Charme commun		Viorne lantane	
Erable champêtre				
Ifs commun				
Prunier myrobolan				
Strate n°2- Cépées				

Un arbre de haut-jet devra être planté par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface parcellaire.

Toute opération devra respecter le document d'orientation d'aménagement du présent PLU.

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies ou d'arbres de haut-jet :

### REPERAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

#### **Les haies existantes ou à créer**

Les haies repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront être conservées, pour celles qui sont existantes, et créées, pour celles qui doivent l'être.

Les essences privilégiées pour les plantations de haies sont reportées dans le glossaire du présent règlement (Définition de l'expression 'haie bocagères')

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans certains cas :

- enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;

- coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

**Article 1AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Sans Objet

**Article 1AU 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**Article 1AU 16 : Communications électroniques**

Sans objet



# ZONES 1AU<sub>2</sub>

## Article 1AU<sub>2</sub> 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

### *Sont interdits :*

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles et artisanales
- Les entrepôts.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.
- Les constructions en matériaux de fortune.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement et de constructions admis (visés à l'article R 421-19-k du code de l'urbanisme).
- Les sous-sols des constructions, dans les zones soumises aux risques d'inondations ou de remontée de nappe.

## Article 1AU<sub>2</sub> 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ouverture à urbanisation de la zone 1AU<sub>2</sub> est conditionnée à la réalisation d'une étude de sol qui permette de lever la présence de zones humides

### *Sont admis :*

- Toute opération d'aménagement ou de construction devra être réalisée à l'appui d'un plan d'aménagement pour l'ensemble de la zone et sous réserve que ce dernier soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation

Dans la bande des 250 m autour de la voie ferrée, les constructions sont autorisées sous réserve que les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation (admis précédemment) bénéficient d'un isolement acoustique minimal vis-à-vis des bruits extérieurs. Les valeurs d'isolement acoustique minimal retenues ne peuvent pas être inférieures à 30 dB.

Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique et de présence de zones humides identifiées en annexes informatives du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes et notamment :

- Avoir un niveau plancher bas au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues majorées de 0.20m ou, si ce niveau est inconnu à une côte supérieure d'au moins 1 m à celle du terrain naturel avant travaux. (Une dérogation est possible pour les extensions et les annexes pour motif de fonctionnalité à la condition d'être non vulnérable)
- ***En secteur 1AU<sub>2g</sub>, sont autorisés sous réserve :***
- Les affouillements, exhaussements et les travaux nécessaires à la réalisation des infrastructures routières.

## Article 1AU<sub>2</sub> 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**Les voiries devront être calibrées de telle manière que la desserte de l'opération ou des opérations successives puisse se réaliser de manière optimale.**

## ***Accès***

### ***Terrains enclavés :***

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf s'il existe une servitude de passage suffisante desservant ce terrain.

## ***Desserte :***

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

## ***Voirie***

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries et des locaux admis est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.

- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

## **Article 1AU<sub>2</sub> 4 : Dessertes par les réseaux**

### ***Généralités***

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement des eaux usées en vigueur :

#### ***- Règlement de la station d'épuration à laquelle le bâti est raccordé***

- Tout rejet dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;

- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

### ***Alimentation en eau potable***

- Le branchement au réseau d'eau potable est obligatoire. Si la construction n'est pas raccordable, elle n'est pas admise.

### ***Assainissement***

#### **► Eaux usées :**

- Dans le cas de l'existence d'un réseau d'assainissement des eaux usées, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. En cas d'absence de réseau de collecte, un dispositif d'assainissement individuel devra être prévu.

- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une autorisation préalable, qui fixera les modalités de raccordement.
- L'assainissement autonome est interdit dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »), mais aussi dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 2.5 m (sauf avis favorable du SPANC)

► Eaux pluviales :

- En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales à proximité des parcelles aménagées, le flux devra être acheminé vers cet ouvrage en respectant le débit de fuite précité. Dans les autres cas, la gestion de l'eau à la parcelle est obligatoire
- Dans le cas des opérations de plus d'un hectare, l'aménagement devra assurer une gestion des eaux pluviales de telle manière que le débit de fuite après réalisation de l'opération soit au plus égale au débit de fuite du terrain antérieur.
- Dans tous les cas les créations de réseaux de collecte des eaux pluviales devront se tourner vers des techniques alternatives de type noue, fossé, réservoir enterré (dépression paysagère). L'utilisation de canalisation devra être limitée et recevoir l'approbation de la collectivité en charge de la compétence « eaux pluviales » ou tout organisme s'y substituant par délégation de compétence.
- Dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux ») , le rejet supplémentaire d'eau pluviale dans la nappe est interdit, de même que dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprises entre 0 et 1m.

## ***Réseaux divers***

► Electricité et réseau de chaleur :

- Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
- Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.

► Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
  - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## **Article 1AU<sub>2</sub> 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

SANS OBJET

## **Article 1AU<sub>2</sub> 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions principales devront être implantées :

- En limite séparative ou en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

## REGLEMENT

- La RD613 est une voie classée à grande circulation. A titre dérogatoire (article L111-8 du code de l'urbanisme), le retrait de construction est porté à 20m depuis le bord de chaussée de la RD613.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement précitées.

### **Article 1AU<sub>2</sub> 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles seront implantées :

- en limite séparative
- ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

### **Article 1AU<sub>2</sub> 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article 1AU<sub>2</sub> 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet

### **Article 1AU<sub>2</sub> 10 - Hauteur maximale des constructions**

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser **11,00 mètres** entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation : Dans les cas des toits terrasses, la hauteur maximale de la construction est ramenée à 6,00m entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Les ouvrages techniques liés à la production d'énergie renouvelable ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur maximale des constructions s'ils ne présentent aucune gêne sonore ou de danger pour les constructions alentours.

Les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

### **Article 1AU<sub>2</sub> 11 - Aspect extérieur**

#### ***Généralités :***

---

-le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa

situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, etc. ...) doivent l'être.

- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

-Le pastiche d'une architecture traditionnelle, typique d'une autre région est interdit.

## ***Toitures***

---

La volumétrie, la couleur et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

## ***Clôture :***

---

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites. Il est conseillé de planter une haie plurispécifique (présentant une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.). Les essences invasives (liste dans le Glossaire) sont prosrites.

### **Sur rue :**

- o Elles devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.
- o La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 m. Elles seront obligatoirement constituées d'un muret plein d'une hauteur de 1m. La partie de la clôture comprise entre 1m et 1,50m devra être à claire-voie.
- o la clôture peut être doublée d'une haie.

Sont interdits en clôture sur rue :

- o - les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- o - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- o - les panneaux de bois pleins

### **En limite séparative :**

- La hauteur maximale des clôtures réalisées en grillage est de 2m.
- Le grillage sera thermo-soudé de couleur verte ou grise. Il pourra être doublé d'une haie.
- Les murs de clôture sont autorisés dans la limite de 1,80 m de hauteur, et à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Si les matériaux utilisés sont destinés à être recouverts (parpaings, etc. ...), ils devront l'être dans une teinte choisie en harmonie avec l'environnement.

## ***Stockage des déchets :***

---

- Sur l'espace public, les zones d'implantation de conteneurs à déchets devront être réfléchies pour limiter au maximum les déplacements liés à la collecte et au transport des déchets. Ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

- Dans les espaces privés, les zones de stockage des déchets ou des conteneurs à déchets ne devront pas être visibles depuis les voies de communication.

- Dans l'habitat collectif, une réflexion sur l'ergonomie des espaces de stockage et de tri des déchets devra être menée pour faciliter les modalités de collecte et de tri des déchets.

## **Article 1AU<sub>2</sub> 12 - Obligations en matière de stationnement**

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

### **Pour les logements :**

- deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative, ces places seront situées dans un sas non clos sur la parcelle privative et accessible depuis la voie publique. L'espace de parking devra être aménagé et imperméabilisé.
- Pour les logements sociaux : pas d'obligation de réalisation d'une aire de stationnement. L'autorisation d'urbanisme précisera cependant les solutions prévues pour le stationnement.
- des stationnements vélos à hauteur d'une place vélo par logement collectif et intermédiaire

### **Pour les autres types de constructions à usage de logement :**

- le nombre de place sera dimensionné en fonction de la nature du bâtiment et son utilisation
- Dans le cas des bâtiments collectifs d'habitation pour lesquels les logements prévus ne sont pas des logements sociaux, il faudra réaliser 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 3 places maximum par logement.

### **Pour les autres types de constructions :**

- Le nombre de places de stationnement prévu sera en relation avec l'activité exercée. L'autorisation d'urbanisme précisera les solutions prévues pour le stationnement.

### **DIMENSIONS DES PLACES :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

## **Article 1AU<sub>2</sub> 13 - Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.

Un arbre de haut-jet devra a minima être planté par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface parcellaire.

Toute opération devra respecter le document d'orientation d'aménagement du présent PLU.

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies ou d'arbres de haut-jet :

STRATES	Espèces	STRATES	Espèces
Strate n°1 – <b>Arbres de HAUT-JET</b>	Alisier torminal	<b>Strate n°3 – BOURRAGE</b>	Amélanquier commun
	Alisier blanc		Buis à feuilles longues
	Chêne pédonculé		Charme commun
	Chêne rouvre		Cornouiller sanguin
	Frêne commun		Cornouiller mâle
	Hêtre vert		Coudrier
	Merisier		Eglantier
	Noyer commun		Fusain d'Europe
	Noyer noir		Genêt à balai
	Sorbier des oiseleurs		Lilas vulgaire
	Sorbier domestique		Nerprun purgatif
	Tilleul à petites feuilles		Prunellier
	Strate n°2- <b>Cépées</b>		Cerisier de Sainte Lucie
Charme commun			Viorne lantane
Erable champêtre			
Ils commun			
Prunier myrobolan			

**Article 1AU<sub>2</sub> 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Sans Objet

**Article 1AU<sub>2</sub> 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**Article 1AU<sub>2</sub> 16 : Communications électroniques**

Sans objet





# ZONE 1AUE

## Article 1AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

### *Sont interdits :*

- les constructions à usage d'habitation sauf celles indiquées à l'article 1AUE2 du présent règlement
- les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, et d'industries ou agricoles, le stockage de matériaux ou de produits industriels ou agricoles, sauf conditions particulières.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- les stands et champs de tir.
- les installations et pistes de sports mécaniques.
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- les carrières et extraction de matériaux.
- les parcs résidentiels de loisirs, les campings, caravanings et le stationnement de caravanes.
- - Les sous-sols des constructions, dans les zones soumises aux risques d'inondations ou de remontée de nappe.

## Article 1AUE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### *En zone 1AUE, sont autorisées sous condition particulière :*

- Les ouvrages et les équipements sous réserve d'être publics ou d'intérêt public, notamment les équipements sportifs, mais aussi les ouvrages hydrauliques et paysagers ; Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions énoncées dans le glossaire « **Équipement collectif d'intérêt général** » peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux sont autorisées.
- Dans la bande des 100 m autour de la RD613 et de 250 m autour de la voie ferrée, les constructions sont autorisées sous réserve que les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation (admis précédemment) bénéficient d'un isolement acoustique minimal vis-à-vis des bruits extérieurs. Les valeurs d'isolement acoustique minimal retenues ne peuvent pas être inférieures à 30 dB.

Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique et de présence de zones humides identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes et notamment :

- Avoir un niveau plancher bas au dessus du niveau des plus hautes eaux connues majorées de 0.20m ou, si ce niveau est inconnu à une côte supérieure d'au moins 1 m à celle du terrain naturel avant travaux. (Une dérogation est possible pour les extensions et les annexes pour motif de fonctionnalité à la condition d'être non vulnérable)

## Article 1AUE 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### Accès

- × Terrains enclavés :
  - Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.
- × Desserte :
  - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
  - Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
  - Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

### Voirie

- - Les voies nouvelles devront avoir une largeur de bande roulante d'au moins 3,75 m.
- - Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- - L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- - Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.
- - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- - Les voies nouvelles devront avoir une largeur de bande roulante d'au moins 3,75 m.
- - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.
- - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.

## Article 1AUE 4 : Dessertes par les réseaux

### Généralités

- - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- - Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- - Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- - La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

### Alimentation en eau potable

- - Le branchement est obligatoire.

## REGLEMENT

- - Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

### **Assainissement**

#### **× Eaux usées :**

- - Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- - Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le syndicat de collecte des eaux usées. Cette autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.
- - L'assainissement autonome est interdit dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux ») , mais aussi dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 2.5 m (sauf avis favorable du SPANC)

#### **× Eaux pluviales :**

- - Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- - En cas d'absence de réseaux collecteurs, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire après avis des services de la mairie.
- - En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- - En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- - Dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux ») , le rejet supplémentaire d'eau pluviale dans la nappe est interdit, de même que dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprises entre 0 et 1m.

### **Réseaux divers**

#### **× Electricité et réseau de chaleur :**

- Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

#### **× Télécommunications et télévision (câble) :**

- - Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

### **Article 1AUE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **Article 1AUE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 3,00 m de l'emprise des voies existantes ou à créer

### **Article 1AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit en limite séparatives,
- soit à au moins 3m des limites séparatives.

### **Article 1AUE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article 1AUE 9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **Article 1AUE 10 : Hauteur maximale des constructions**

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 22,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.

### **Article 1AUE 11 : Aspect extérieur**

Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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.

## Article 1AUE 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

### **Traitement des places de stationnement :**

Les revêtements perméables seront privilégiés

### **Surface de stationnement :**

- Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques peuvent être réalisés prioritairement sur les emprises privatives.
- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places par logement
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au moins 1 place par lit.
- - Dans toutes les opérations, des espaces de stationnement vélos seront prévus à hauteur d'au moins 5 unités de stationnement vélos par équipements

## Article 1AUE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Toutes les parcelles situées en bordure entre la zone urbanisée et la zone agricole auront l'obligation d'avoir une haie en limite zone agricole. Cette haie sera plurispécifique, avec au moins un arbre tige tous les 20mL.

### **REPERAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME :**

#### ***Les haies existantes ou à créer***

Les haies repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront être conservées, pour celles qui sont existantes, et créées, pour celles qui doivent l'être.

Les essences privilégiées pour les plantations de haies sont reportées à l'article 13 des présentes dispositions générales.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans certains cas :

- enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

Les essences privilégiées pour les plantations de haies sont reportées dans le glossaire du présent règlement (Définition de l'expression 'haie bocagères')

## Article 1AUE 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

**Article 1AUE 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**Article 1AUE 16 : Communications électroniques**

Sans objet



# **Z O N E 2 A U E**

Le caractère et la destination de la zone sont dans le règlement à titre indicatif. Ils seront transférés dans le rapport de présentation à l'occasion de l'arrêt du PLU.

## Article 2AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

### Sont interdits :

- toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles citées à l'article 2AUE2
- toutes nouvelles constructions dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »).

## Article 2AUE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ouverture à urbanisation de la zone 2AUE est conditionnée à la réalisation d'une étude de sol qui permette de lever la présence du risque de remontée de nappe.

-les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisés à condition qu'elles ne présentent pas de contraintes techniques à l'implantation en zone de débordement de nappe et qu'elles n'aggravent pas ce risque et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## Article 2AUE 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet

## Article 2AUE 4 : Dessertes par les réseaux

Sans objet

## Article 2AUE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article 2AUE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative des voies existantes ou à créer,
- soit en retrait d'au moins 3,00m

## **Article 2AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En 2AUE, les constructions devront être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative,
- soit avec un retrait minimum de 3 m.

## **Article 2AUE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article 2AUE 9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## **Article 2AUE 10 : Hauteur maximale des constructions**

Sans objet

## **Article 2AUE 11 : Aspect extérieur**

Sans objet

## **Article 2AUE 12 : Obligations en matière de stationnement**

Sans objet

## **Article 2AUE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

### **REPERAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME :**

#### ***Les haies existantes ou à créer***

Les haies repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront être conservées, pour celles qui sont existantes, et créées, pour celles qui doivent l'être.

Les essences privilégiées pour les plantations de haies sont reportées dans le glossaire du présent règlement (Définition de l'expression 'haie bocagères')

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans certains cas :

- enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

Les haies à créer devront respecter la servitude I4 de 5,00m liée au projet de liaison électrique souterraine IFA2. Cette bande doit rester en permanence accessible et dégagée, libre de toute construction ou de plantation de haut jet.

## **Article 2AUE 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **Article 2AUE 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

## **Article 2AUE 16 : Communications électroniques**

Sans objet

# ZONE 2AUX

Le caractère et la destination de la zone sont dans le règlement à titre indicatif. Ils seront transférés dans le rapport de présentation à l'occasion de l'arrêt du PLU.

## **Article 2AUX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les constructions sont interdites.

## **Article 2AUX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

L'ouverture à urbanisation de la zone 2AUX est conditionnée à la réalisation d'une étude de sol qui permette de lever la présence de zones humides

Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (zone d'effets irréversible IRE), le porteur de projet de construction ou d'aménagement doit être informé de la présence de cette canalisation afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur la canalisation.

Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (zone de premiers effets létaux (PEL) , la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie sont interdits

Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (zone des effets létaux significatifs) la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdits

## **Article 2AUX 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Sans Objet

## **Article 2AUX 4 : Dessertes par les réseaux**

## **Article 2AUX 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans Objet

## **Article 2AUX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions principales devront être implantées :

- La RD613 est une voie classée à grande circulation. A titre dérogatoire (article L111-8 du code de l'urbanisme), le retrait de construction est porté à 20m depuis le bord de chaussée de la RD613.

- En limite séparative ou à 5m minimum des autres voies

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement précitées.

### **Article 2AUX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles seront implantées :  
En retrait d'au moins 3 m des limites séparatives

### **Article 2AUX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article 2AUX 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans Objet

### **Article 2AUX 10 - Hauteur maximale des constructions**

Sans Objet

### **Article 2AUX 11 - Aspect extérieur**

Sans Objet

### **Article 2AUX 12 - Obligations en matière de stationnement**

Sans Objet

### **Article 2AUX 13 - Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

#### **REPERAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME :**

#### ***Les haies existantes ou à créer***

Les haies repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront être conservées, pour celles qui sont existantes, et créées, pour celles qui doivent l'être.

Les essences privilégiées pour les plantations de haies sont reportées dans le glossaire du présent règlement (Définition de l'expression 'haie bocagères')

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans certains cas :

- enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

### **Article 2AUX 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Sans Objet

**Article 2AUX 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**Article 2AUX 16 : Communications électroniques**

Sans objet



## Titre IV :

# REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



**ZONE N**

## Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

### **En N, Nc, Np, et Ng sont interdits :**

- Toutes les constructions nouvelles, les aménagements et les occupations des sols sauf conditions particulières précisées à l'article N2.
- toutes nouvelles constructions dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »).

## Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le secteur pourrait être concerné par des contraintes naturelles de type zones humides avérées (se référer à l'atlas cartographique de la DREAL). L'autorisation d'un projet sera tenue à la levée de ce doute ou au respect de compensations éventuelles.

### **En N, sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et forestière dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements, ouvrages et constructions d'intérêt général, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Tous ces aménagements devront permettre le libre passage de la faune et de la flore

### **En Np sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions et aménagement réglementés dans l'arrêté de chacun des captages ou forages. Si l'arrêté n'est pas pris, alors aucune construction et aménagement n'est possible
- Dans le secteur Np, seules les constructions et aménagements liés à la gestion et l'entretien du captage d'eau potable sont autorisées, sous condition d'en démontrer la nécessité.

### **En Nc : sont autorisés sous conditions :**

- Les aménagements et constructions d'intérêt général, à condition d'être liées à l'utilisation et l'exploitation normale du cimetière

### **En Ng : sont autorisés sous conditions :**

- Les installations, aménagements, affouillements et exhaussements de sols liés aux infrastructures routières sont autorisés, dans le respect de l'article R123-8 CU.

## Article N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Tout terrain qui accueillera une construction doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

- La desserte d'un terrain qui accueillera une construction est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## Article N 4 : Dessertes par les réseaux

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

### 1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

### 2. Assainissement

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être dotées de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions édictées par le SPANC.
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.
- Dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »), le rejet supplémentaire d'eau pluviale dans la nappe est interdit, de même que dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprises entre 0 et 1m.
- L'assainissement autonome est interdit dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »), mais aussi dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 2.5 m (sauf avis favorable du SPANC)

### 3. Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Le cas échéant, tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Le cas échéant, tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

*Sans objet*

## **Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions admises seront implantées :

- soit en limite d'emprise publique
- soit à 1 m minimum de l'emprise publique

Dans le cas des parcelles situées en limite immédiate avec le ruisseau 'la petite rivière', les constructions devront être implantées à au moins 10 m de cette limite.

## **Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions admises seront implantées :

- soit en limite séparative
- soit à 1 m minimum de l'emprise publique

Dans le cas des parcelles situées en limite immédiate avec le ruisseau 'la petite rivière', les constructions devront être implantées à au moins 10 m de cette limite.

## **Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Sans objet*

## **Article N 9 : Emprise au sol des constructions**

*Sans objet*

## **Article N 10 : Hauteur maximale des constructions**

*Sans objet*

## **Article N 11 : Aspect extérieur**


Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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 créer 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 (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 s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

## **Article N 12 : Obligations en matière de stationnement**

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalles gazon, graviers...).

### **Article N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

- Les plantations et les traitements paysagers réalisés devront impérativement être composés de végétaux : en aucune manière, des imitations de ces végétaux (plastique, ciment, béton, etc.) ne seront admis.
- Les essences locales utilisées, plantées et prescrites dans le présent article devront tendre vers une prise en compte de la biodiversité. Elles sont reportées dans les dispositions générales du présent règlement.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences préférentiellement locales.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie végétale masquant les citernes aériennes.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende Espaces Boisés Classés  sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

#### **REPERAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME :**

##### ***Les haies existantes ou à créer***

Les haies repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront être conservées, pour celles qui sont existantes, et créées, pour celles qui doivent l'être.

Les essences privilégiées pour les plantations de haies sont reportées dans le glossaire du présent règlement (Définition de l'expression 'Haie bocagère')

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans certains cas :

- enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

### **Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

### **Article N 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

### **Article N 16 : Communications électroniques**

Sans objet.





Titre V :

**REGLES APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**

# ZONES **A**

## Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

### En A et Ap sont interdits

- - Toutes les constructions neuves sauf conditions particulières, visés à l'article A2 du présent règlement
- - Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations citées à l'article A2.
- - Le stationnement isolé de caravanes, de mobil-homes ou de camping-cars sur tous les terrains
- toutes nouvelles constructions dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »).

### En Ab, Ah, et Ag sont interdits :

- Toutes les constructions nouvelles, les aménagements et les occupations des sols sauf conditions particulières précisées à l'article A2.
- toutes nouvelles constructions dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »).

## Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le secteur pourrait être concerné par des contraintes naturelles de type zones humides avérées (se référer à l'atlas cartographique de la DREAL). L'autorisation d'un projet sera tenue à la levée de ce doute ou au respect de compensations éventuelles.

### En A, Sont admis sous réserve :

- Les aménagements, ouvrages et constructions d'intérêt général, des lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- - Les habitations, constructions et aménagement directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- - Les bâtiments agricoles repérés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent être réaménagés ou faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
  - Que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,5 mètres,
  - Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m<sup>2</sup>,
  - Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 10 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent,
  - Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.
- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
  - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses,
  - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,

- Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements,
- Que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
  - D'être organisées dans le prolongement des volumes existants,
  - Sur la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses,
  - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale, jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 170m<sup>2</sup>. Pour les constructions inférieures à 100m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m<sup>2</sup>.
- Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0,2 jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m<sup>2</sup>.

Les constructions nouvelles admises devront démontrer, par leur implantation, leur traitement architectural, le traitement de leurs façades et pignons, leur organisation, le traitement des espaces extérieurs, les plantations envisagées que leur impact sur le paysage agricole est réduit par rapport à une absence de réflexion lors du dépôt de toute demande, autorisation ou déclaration auprès de la municipalité.

---

**En Ab, Sont admis sous réserve :**

- Les aménagements (y compris exhaussement et affouillements) et constructions, à condition d'être liées à l'utilisation et l'exploitation normale des bassins.
- 

**En Ap, Sont admis sous réserve :**

Les extensions et les annexes des constructions existantes à hauteur de 30% supplémentaires de la surface de Plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

---

**En Ah, Sont admis sous réserve :**

- les extensions mesurées des constructions existantes (extension limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol mesurée supplémentaire), à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
  - leurs annexes (se référer au glossaire pour cette notion) de faible emprise (se référer au glossaire pour cette notion), jointive ou non;
  - la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition de respecter l'emprise au sol de la construction existante.
  - Dans la bande des 100 m autour de la RD613 et de 250 m autour de la voie ferrée, les extensions des constructions sont autorisées sous réserve que les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation (admis précédemment) bénéficient d'un isolement acoustique minimal vis-à-vis des bruits extérieurs. Les valeurs d'isolement acoustique minimal retenues ne peuvent pas être inférieures à 30 dB, conformément à l'article 10.
- 

**En secteur Ag, sont autorisés sous réserve :**

- Les affouillements, exhaussements et les travaux nécessaires à la réalisation de l'infrastructure routière.

## **En A, Ah et Ap :**

Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique et de présence de zones humides identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes et notamment :

- Avoir un niveau plancher bas au dessus du niveau des plus hautes eaux connues majorées de 0.20m ou, si ce niveau est inconnu à une côte supérieure d'au moins 1 m à celle du terrain naturel avant travaux. (Une dérogation est possible pour les extensions et les annexes pour motif de fonctionnalité à la condition d'être non vulnérable)
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisés à condition qu'elles ne présentent pas de contraintes techniques à l'implantation en zone de débordement de nappe et qu'elles n'aggravent pas ce risque et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## **Article A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les voies nouvelles, et accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

### ➤ **Terrains enclavés :**

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

### ➤ **Desserte :**

- Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

### ➤ **Voirie :**

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **Article A 4 : Dessertes par les réseaux**

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

### ○ **Alimentation en eau potable**

- Le branchement est obligatoire pour les bâtiments le nécessitant.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

### ○ **Assainissement**

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront être dotées de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions édictées par le SPANC.

- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

► Eaux usées :

Les effluents rejetés dans le réseau de collecte doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

- L'assainissement autonome est interdit dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux ») , mais aussi dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 2.5 m (sauf avis favorable du SPANC)

► Eaux pluviales :

- En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales à proximité des parcelles aménagées, le flux devra être acheminé vers cet ouvrage en respectant le débit de fuite précité. Dans les autres cas, la gestion de l'eau à la parcelle est obligatoire

- Dans tous les cas les créations de réseaux de collecte des eaux pluviales devront se tourner vers des techniques alternatives de type noue, fossé, réservoir enterré (dépression paysagère. L'utilisation de canalisation devra être limitée et recevoir l'approbation de la collectivité en charge de la compétence « eaux pluviales » ou tout organisme s'y substituant par délégation de compétence.

- Les berges de toute dépression de gestion des eaux pluviales doivent avoir une pente inférieure ou égale à 5 pour 1

- Dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux ») , le rejet supplémentaire d'eau pluviale dans la nappe est interdit, de même que dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprises entre 0 et 1m.

### 3. Réseaux divers

Electricité, gaz et réseau de chaleur :

Le cas échéant, tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Le cas échéant, tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

*Sans objet*

## Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 10,00 m de la limite séparative des voies.
- Si la construction nouvelle est contigüe à un bâtiment existant elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.

**En Ah :**

- Les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 5,00 m de la limite séparative des voies.

**En Ap :**

Les extensions et annexes autorisées devront être implantées à au moins 5,00 m de la limite séparative des voies.

**En Ab :**

Les constructions autorisées devront être implantées en limite séparative ou à au moins 2m des limites séparatives des voies et emprises publiques.

## Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**En A :**

- Les constructions nouvelles devront être implantées en limites séparatives ou à au moins 10,00 mètres des limites séparatives. Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par l'article L. 111-3 du code rural.

- Si la construction nouvelle est contigüe à un bâtiment existant elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.

**En Ah :**

- Les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 5,00 m des limites séparatives

**En Ap :**

Les extensions et annexes autorisées devront être implantées à au moins 5m des limites séparatives

**En Ab :**

Les constructions autorisées devront être implantées en limite séparative ou à au moins 2m des limites séparatives

## Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans Objet

## Article A 9 : Emprise au sol des constructions

**En A :**

- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) auront une emprise au sol maximale limitée à 30% ;
- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes n'auront pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes seront limitées à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m<sup>2</sup>.

**En A-et Ap :**

*Sans objet*

**En Ah :**

Les extensions des constructions existantes sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol mesurée supplémentaire.

## Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

### En A :

- La hauteur des constructions hors celle à usage d'habitation, mesurée en tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, ne peut excéder 15,00 mètres.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 11,00 m au faîtage.
- La hauteur au faîtage/acrotère des abris pour animaux sera inférieure ou égale à 3,5 mètres.
- La hauteur au faîtage des annexes des constructions à usage d'habitation existantes sera inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
- La hauteur au faîtage des extensions des constructions à usage d'habitation existantes sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

### En Ap et Ah :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 9,00 m au faîtage.

## Article A 11 : Aspect extérieur

Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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.

## Article A 12 : Obligations en matière de stationnement

- Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

## Article A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les bâtiments techniques agricoles doivent être isolés par un masque paysager. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur de la construction.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) formant un écran.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie formant écran.

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies ou d'arbres de haut-jet :



STRATES	Espèces	STRATES	Espèces	
Strate n°1 – Arbres de HAUT-JET	Alisier torminal	Strate n°3 – BOURRAGE	Amélanchier commun	
	Alisier blanc		Buis à feuilles longues	
	Chêne pédonculé		Charme commun	
	Chêne rouvre		Cornouiller sanguin	
	Frêne commun		Cornouiller mâle	
	Hêtre vert		Coudrier	
	Merisier		Eglantier	
	Noyer commun		Fusain d'Europe	
	Noyer noir		Genêt à balai	
	Sorbier des oiseleurs		Lilas vulgaire	
	Sorbier domestique		Nerprun purgatif	
	Tilleul à petites feuilles		Prunellier	
	Strate n°2- Cépeées		Cerisier de Sainte Lucie	Troène vulgaire
			Charme commun	Viorne lantane
Erable champêtre				
Ils commun				
Prunier myrobolan				

**REPERAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME :**

***Les haies existantes ou à créer***

Les haies repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront être conservées, pour celles qui sont existantes, et créées, pour celles qui doivent l'être.

Les essences privilégiées pour les plantations de haies sont celles citées dans le tableau ci dessus

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans certains cas :

- enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

**Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

**Article A 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

**Article A 16 : Communications électroniques**

Sans objet.



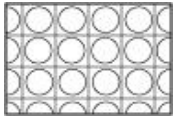


**Titre VI :**  
**ANNEXES**

## ESPACES BOISES CLASSES

### TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.



*Trame EBC*

Ce 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 par l'article L 311-1 du Code Forestier.

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 (sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier).

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

## EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

*Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont représentés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.*



*Trame Emplacement réservé*

### I. DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

### II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement.

Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



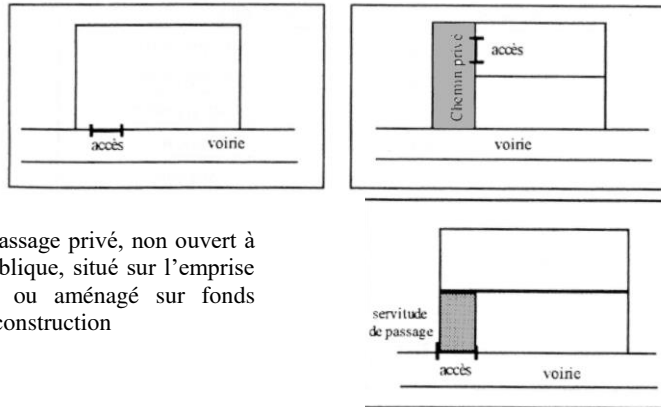
## Titre VII : GLOSSAIRE

## A

### Abris de jardin :

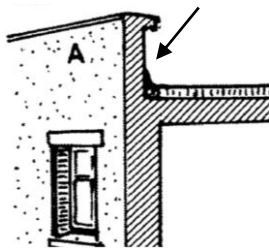
Construction annexe de petite taille (moins de 10m<sup>2</sup>), n'étant pas desservie par un système d'assainissement

### Accès :



L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction

### Acrotère



Partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon

### Annexe :

Construction dépendante d'une construction (ou d'un ensemble de constructions) plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Exemples : garage, piscine, abri de jardin...

*Définition extraite des Cahiers du CAUE #1 en date de novembre 2016*

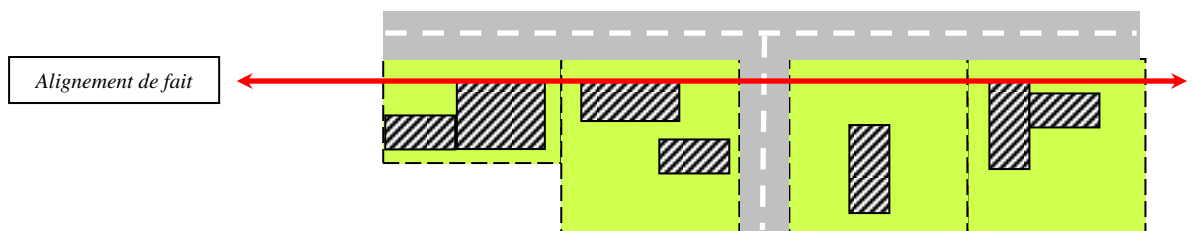
### Annexe de faible emprise :

Sur le modèle des critères retenus pour le règlement de la zone A, les annexes de faible emprise sont ainsi définies :

- l'annexe n'a pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
- l'annexe doit être limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale.
- L'annexe peut être autorisée à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0,2 jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m<sup>2</sup>.

### Alignement de fait :

C'est l'alignement principal que dessinent les façades des constructions environnantes ou voisines.





## **Axe de la voie :**

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

## **B**

### **Baie :**

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

### **Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

### **Bâtiments d'activités :**

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

### **Bâtiment ou construction annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, mais non accolé à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (garage, abri de jardin).

### **Bâtiment ou construction principale :**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### **Bâtiment Durable ou Construction durable :**

Bâtiment ou construction mettant en application les principes de l'architecture bioclimatique :

- Construire une maison la plus compacte possible,
- Orienter le bâtiment pour maximiser l'insolation et donc l'utilisation de la lumière naturelle,
- Structurer la maison en fonction de l'orientation du bâtiment
- Utiliser des matériaux performants éco-labellisés (matériaux de construction, d'isolation, de décoration ...)
- Favoriser la circulation de l'air, pour bénéficier d'un air sain en permanence
- Limiter au maximum la consommation d'énergie du bâtiment (isolation, double vitrage...)
- Limiter au maximum la consommation d'eau (mise en place de réseaux de récupération d'eau de pluie ...)
- Utiliser les énergies renouvelables (vent, soleil, eau, énergie du sol) pour se chauffer mais aussi pour la consommation électrique de l'ensemble du bâtiment (cuisson, éclairage ....)
- Minimiser les échanges thermiques entre l'extérieur du bâtiment et son intérieur en l'isolant au maximum des températures hivernales (isolation des murs, double vitrage ...) et estivales (toits et murs végétalisés, VMC double flux, puits canadien ...)
- Aménager l'ensemble du terrain pour gérer le ruissellement des eaux pluviales sur la parcelle, limiter l'impact paysager du bâti, favoriser la biodiversité

Ce type de construction doit aussi répondre à des principes de bon sens :

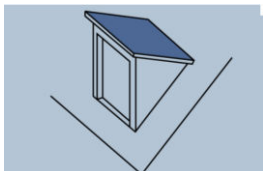
- Prendre en compte la configuration de la parcelle et de l'environnement proche dans la conception du bâtiment (pente, couverts végétal, insolation, présence de nappe ou de cours d'eau, présence ou non de réseaux)
- Limiter au maximum l'imperméabilisation du sol en limitant les voies d'accès
- Utiliser les essences locales et planter de manière à favoriser la biodiversité (ne pas planter de haie mono spécifique)

Ces bâtiments peuvent répondre à des labels qui garantissent le respect d'un certain nombre de critères. L'ADEME peut donner l'ensemble des renseignements concernant ces labels. La liste des labels ci-contre est non exhaustive.

<b>LABEL Produit</b>	<b>Produit concerné</b>	<b>Description Générale</b>	<b>Organisme Initiateur</b>
<b><i>Certificat ACERMI</i></b>	Matériaux isolants en plaques, rouleaux ou en vrac.	la résistance thermique des isolants du bâtiment, l'aptitude à l'emploi de ceux-ci.	Association pour la Certification des Matériaux Isolants. <a href="http://acermi.cstb.fr">http://acermi.cstb.fr</a>
<b><i>Flamme Verte</i></b>	Equipements de chauffage au bois	Respecte des normes techniques et de sécurité Répond à des exigences au niveau performance énergétique et environnementale	ADEME <a href="http://www.flammeverte.org">http://www.flammeverte.org</a>
<b><i>Natureplus</i></b>	Ensemble des produits de construction	Label international accordé aux matériaux de construction respectueux de l'environnement et ne présentant pas de risque pour la santé	Association Internationale pour la Construction et l'Habitat durables <a href="http://www.natureplus.org">http://www.natureplus.org</a>
<b><i>Qualibois</i></b>	Chaudières bois	volontaire des entreprises qui s'engagent à respecter les 10 « points bois énergie » de la charte qualité Qualibois	Qualit'EnR <a href="http://www.qualitenr.org">http://www.qualitenr.org</a>
<b>LABEL BÂTIMENT</b>	<b>Description générale</b>		<b>Organisme initiateur</b>
<b><i>BBC (Bâtiment basse consommation)</i></b>	Ce label Bâtiment Basse consommation impose une consommation énergétique de 50 kWh par m2 et par an		Etat Loi Grenelle et RT 2012
<b><i>HQE (Haute Qualité Environnementale)</i></b>	C'est avant tout une méthode pour mener un projet. Aujourd'hui s'ajoute à cela un système de certification s'appuyant sur 14 cibles		Association HQE, certification établie par l'AFNOR <a href="http://www.assohqe.org">http://www.assohqe.org</a>
<b><i>EFFINERGIE</i></b>	Ce label impose une consommation maximum de 50 kWh/m2/an pour les constructions nouvelles et 80 kWh/m2 pour l'habitat ancien.		L'association Collectif Effinergie <a href="http://www.effinergie.org">http://www.effinergie.org</a>

## C

### **Chien-assis :**



Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

### **Cheminements piétonniers :**

Voie de largeur réduite et sommairement aménagée dont l'accès est interdit aux véhicules motorisés (sauf cas particulier de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, selon les configurations et les équipements prévus ou existants) et destinée aux piétons.

### **Commerce de Proximité :**

Un commerce de proximité est un magasin spécialisé pratiquant la vente au détail. On parle par exemple de commerce de proximité concernant les boulangeries, épiceries, drogueries ou cordonneries. Ce commerce est associé à un commerce de détail.

### **Commerce de Détail :**

Le commerce de détail consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client (de meubles ou d'électroménager par exemple).

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

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.

### **Cour :**

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

## D

### **Déclaration d'intention d'aliéner ( D.I.A.) :**

C'est une déclaration que le propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption est obligé de faire préalablement à la vente de ce bien. Cette déclaration doit indiquer le prix et les conditions de la vente du bien et être adressée par pli recommandé à la commune.

La Commune a deux mois pour préempter, c'est à dire se substituer à l'acquéreur.

### **Déclaration d'utilité publique ( D.U.P.)**

Est un acte administratif reconnaissant le caractère d'utilité publique à une opération projetée par une personne publique ou pour son compte, après avoir recueilli l'avis de la population (enquête d'utilité publique). Cet acte est en particulier la condition préalable à une expropriation (pour cause d'utilité publique) qui serait rendue nécessaire pour la poursuite de l'opération. Cette déclaration est faite par le Préfet.

## **Droit de préemption urbain ( D.P.U.) :**

C'est un instrument de politique foncière institué au profit de la Commune et qui lui permet d'exercer le droit de préemption afin de réaliser des équipements publics, des logements sociaux

## **E**

### **Égout du toit :**

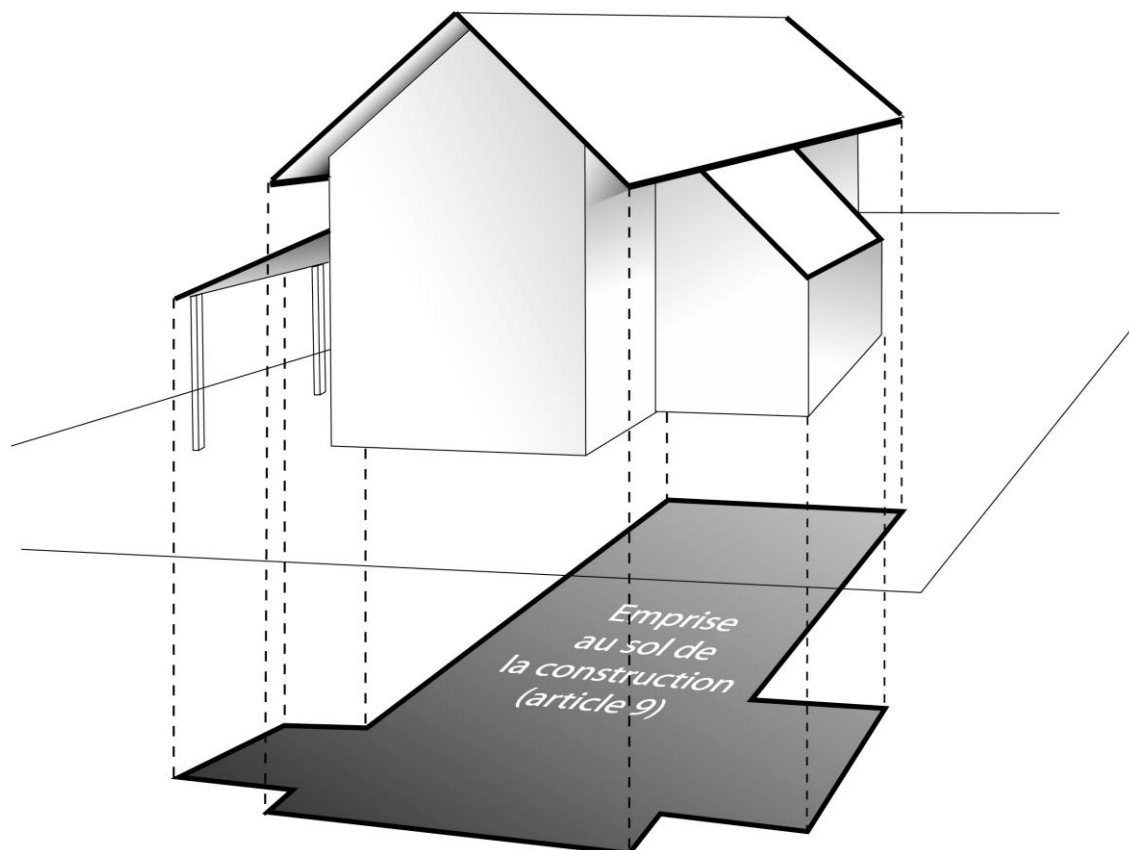
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

### **Emplacement réservé :**

Emplacements délimités sur le plan de zonage du P.L.U. qui sont réservés en vue de réaliser des programmes de logements sociaux, des voies et ouvrages publics, des espaces verts ainsi que des installations d'intérêt général, les bénéficiaires étant des collectivités territoriales ou l'Etat... Les précisions concernant les bénéficiaires ou les objets des emplacements réservés figurent dans une liste contenue dans les annexes du P.L.U.

### **Emprise au sol :**

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



### **Équipement collectif d'intérêt général :**

Établissement public ou privé dont la vocation est d'accueillir le public dans des conditions de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

## Espace boisé classé

Les espaces boisés classés, indiqués au plan de zonage du P.L.U., sont protégés. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable

## Espèce invasive :

Espèces végétales à proscrire des plantations en basse-normandie

- Ambroisie à feuilles d'armoise *Ambrosia artemisiifolia* L.
- Baccharis à feuilles d'arroche *Baccharis halimifolia* L.
- Berce du Caucase, berce géante *Heracleum mantegazzianum* Somm. & Lev.
- Crassule de Helms *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne
- Griffes de sorcières *Carpobotrus* (L) N.E. Br - *Carpobotrus acinaformis* (L.) L. Bolus
- Herbe de la Pampa *Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.F.) Asch. & Graebn
- Impatience de l'Himalaya *Impatiens glandulifera* Royle
- Jussie *Ludwigia uruguayensis* (Camb.) Hara
- Lagarosiphon *Lagarosiphon major* (Ridley) Moss
- Lentille d'eau minuscule *Lemna minuta* Humb., Bonpl. & Kunth.
- Myriophylle du Brésil *Myriophyllum aquaticum* (Velloso) Verdcourt
- Renouée du Japon *Reynoutria japonica* Houtt.
- Rhododendron pontique *Rhododendron ponticum* L.
- Sénéçon du cap *Senecio inaequidens* (DC)
- Vergerette du Canada *Conyza canadensis* (L.) Cranq.

## Extension :

Il s'agit d'une construction qui se fait dans la continuité de la construction principale. Elle peut ou non créer de la SURFACE DE PLANCHER.

## F

## Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

## Façade :

1/ Façade principale ou frontispice

Façade du bâtiment principal comportant l'entrée, la porte principale.

2/Façade arrière

Façade opposée à la façade principale qui a la porte principale, donnant souvent sur le parc, le jardin ou une cour.

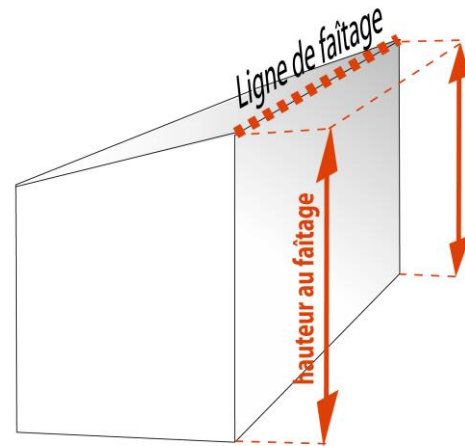
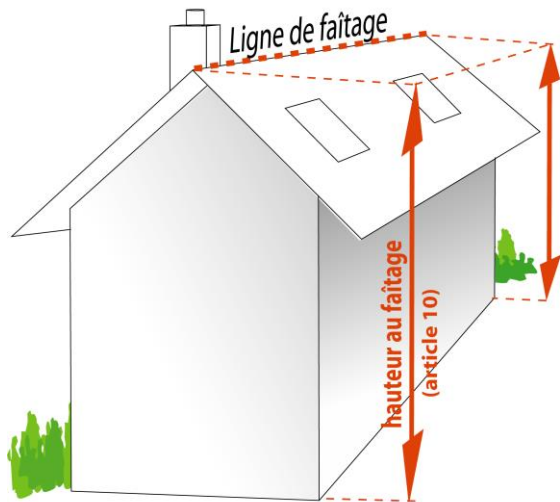
3/ Façade latérale

Façade d'une aile, en angle ou en retrait avec la façade du corps de bâtiment principal.

## H

### Hauteur de construction (art.10) :

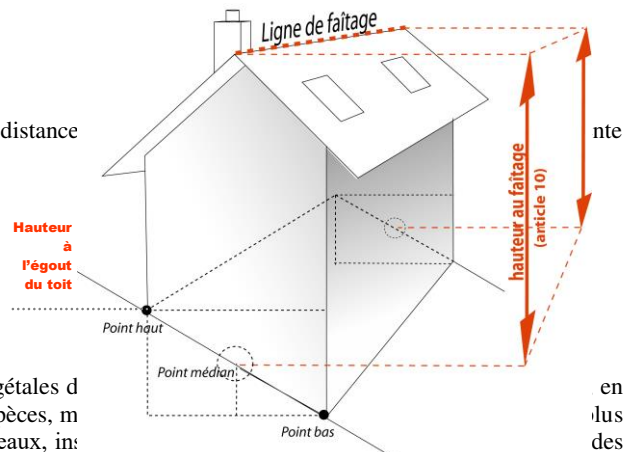
Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtaage.



### Toiture à 2 pans

### Toiture monopente

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance qui servira de point de calcul de la hauteur.



### Haie bocagère :

Les haies champêtres ou bocagères sont des associations végétales d'accord avec le paysage naturel. Plus une haie est riche en espèces, plus elle sera homogène et offrira un équilibre riche pour les oiseaux, insectes et feuillages.

La haie bocagère a plusieurs rôles :

- Elle sert de brise-vent en limitant ses effets dévastateurs sur la plaine.
- Elle protège les sols de l'érosion éolienne et hydrologique causée par le vent ou les pluies violentes.
- Elle sert également de clôture autour des pâtures.
- Elle permet également de limiter les inondations en retenant les eaux pluviales ainsi que les eaux souterraines de surface en les piégeant dans leurs racines plutôt que de les envoyer directement à la rivière à l'aide de drains.

Toiture à 2 pans  
cas d'un terrain en pente

Il existe plusieurs types de haies bocagères, mais dans le Canton de Lillebonne, les haies les plus typiques sont :

- La haie cauchoise (ou talus cauchois)
- L'alignement de têtards
- La haie basse

## Caractéristiques de chaque type de haie

### 1/ Haie basse taillée :

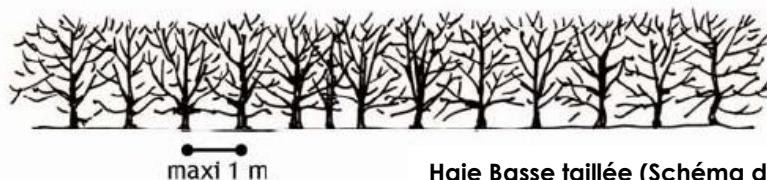
Amélanchier vulgaire Bourdaine, Buis commun, Charme commun, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Coudrier, Epine vinette, Erable champêtre, Fusain d'Europe, Hêtre commun, Hêtre pourpre, Houx commun, If, Néflier commun, Nerprun purgatif, Poirier sauvage, Pommier  
Sauvage, Prunellier, Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault, Sureau noir, Troène commun « d'Europe », Viorne lantane, Viorne obier.

**Nombre minimal d'essences d'arbres :** trois.

**Densité minimale :** un plant tous les mètre linéaire.

**Implantation :** en bordure ou limite de parcelles agricoles, en bordure de routes ou chemins,... si possible en reconstitution d'une trame bocagère.

**Paillage** naturel fortement conseillé (anas de lin, paille, tonte de pelouse, copeaux de bois)



Haie Basse taillée (Schéma de principe)

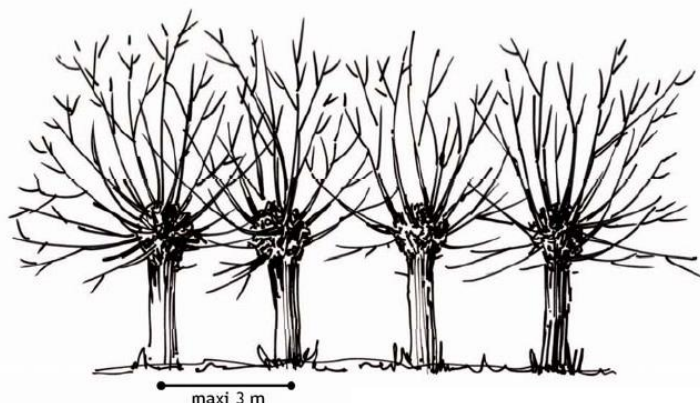
### 2/ L'alignement de têtard :

**Essences :** Aulne glutineux, Charme commun, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Erable champêtre, Erable sycomore, Frêne commun, Orme, Saule blanc.

**Densité minimale :** un plant tous les 3 mètres linéaires.

**Implantation :** en zones agricoles, le long de cours d'eau, en zone humides,...

**Paillage** naturel fortement conseillé (anas de lin, paille, tonte de pelouse, copeaux de bois)



Alignement de têtards (Schéma de principe)

## Les distances légales d'implantation des plantations :

- Arbre et arbuste d'une hauteur supérieure à 2m à l'âge adulte (et non le jour de la plantation...) doivent être plantés à au moins 2m de la limite de propriété (clôture).

- Arbre et haie ne dépassant pas 2 mètres doivent être plantés à au moins 50cm du terrain voisin.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux plantes palissées :
  - s'il existe un mur de séparation mitoyen, chacun est libre d'y adosser un [arbre en espalier](#), ou une [grimpante](#), pourvu que ces derniers ne dépassent pas la crête du mur en question.

STRATES	Espèces	STRATES	Espèces
Strate n°1 – Arbres de HAUT-JET	Alisier torminal	Strate n°3 – BOURRAGE	Amélanchier commun
	Alisier blanc		Buis à feuilles longues
	Chêne pédonculé		Charme commun
	Chêne rouvre		Cornouiller sanguin
	Frêne commun		Cornouiller mâle
	Hêtre vert		Coudrier
	Merisier		Eglantier
	Noyer commun		Fusain d'Europe
	Noyer noir		Genêt à balai
	Sorbier des oiseleurs		Lilas vulgaire
	Sorbier domestique		Nerprun purgatif
	Tilleul à petites feuilles		Prunellier
	Strate n°2- Cépées		Cerisier de Sainte Lucie
Charme commun			Viorne lantane
Erable champêtre			
Ifs commun			
	Prunier myrobolan		

- si le mur est privatif, seul le propriétaire peut planter en espalier.

Essences locales dans la Plaine de Caen :

.

### Huisserie :

Encadrement de porte en bois, métal ou PVC, composé de deux montants, d'une traverse supérieure et éventuellement d'un seuil. Constitue le dormant et se trouve solidaire de la paroi.

# I

### Industrie :

Ensemble des activités économiques qui produisent des biens matériels par la transformation et la mise en œuvre de matières premières



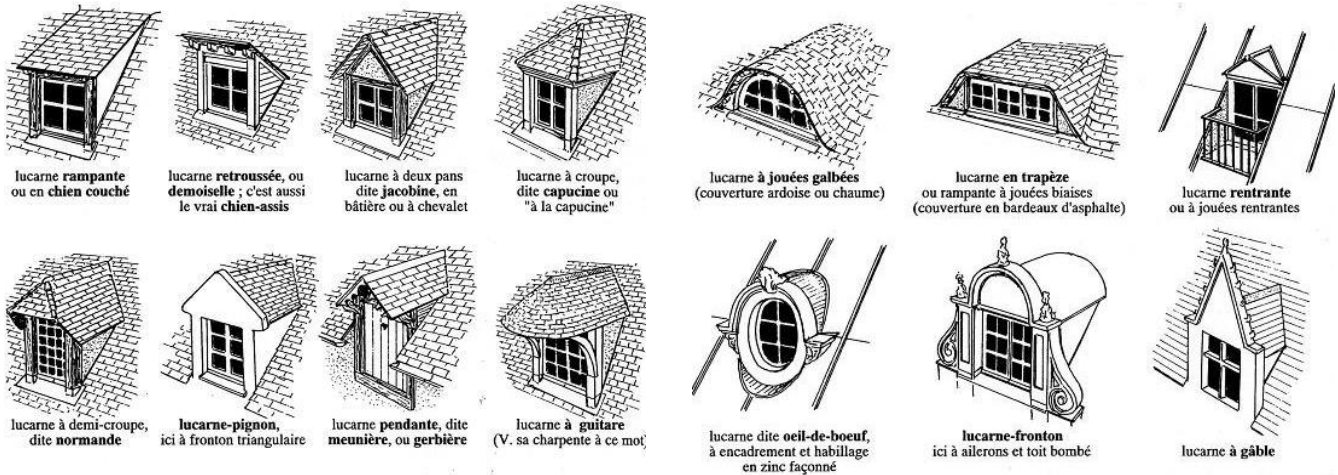
## L

### **Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

### **Lucarne :**

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.



## M

### **Mitoyenneté :**

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

### **Mur pignon :**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

## P

### **Pan coupé :**

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.

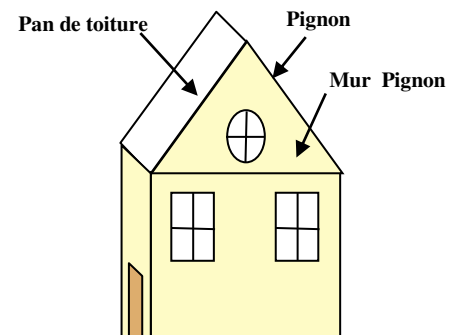
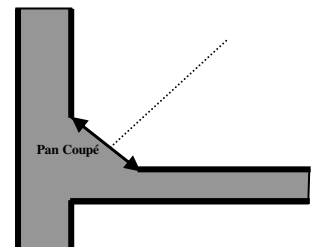
### **Pan de toiture :**

Surface plane de toiture

### **Plan de masse :**

Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.

### **Pignon :**



Le pignon désigne à l'origine la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit. Le mur qui comporte le pignon est appelé « mur pignon » en opposition au « mur gouttereau » qui supporte le chéneau ou la gouttière qui aboutissait généralement au réservoir d'eau en arrière de bâtisse pour usage domestique et pour le jardin. Le mur pignon est distingué par ses proportions autant que par sa forme : l'autre mur est un long-pan.

## R

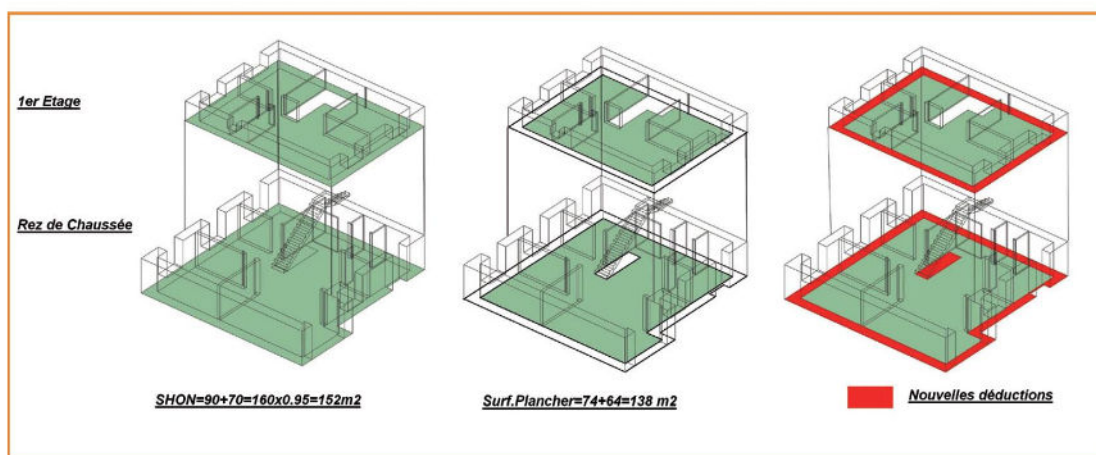
### Réservoir enterré :

S'entend par réservoir enterré une cuve imperméable qui a pour objectif de stocker l'eau pluviale et permettre son infiltration en différé. En aucun cas ce réservoir ne doit être raccordé à la construction pour approvisionner en eau un réseau. Ce réservoir doit être considéré comme un volume de secours en cas d'événement météorologique exceptionnel.

## S

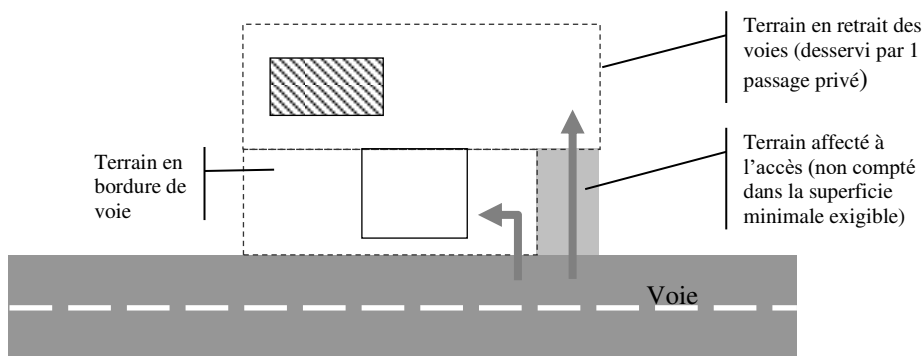
### Surface Plancher :

Cette surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON et à la SHOB, la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades.



## T

### Terrain situé en bordure ou en retrait des voies :



## U

### **Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

## V

### **Véranda :**

Elle nécessite une autorisation préalable de la municipalité si elle a une emprise au sol inférieur à 20 m<sup>2</sup>. Un permis de construire sera exigé dans le cas contraire.

### **Voirie :**

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.

### **Vues :**

Il est interdit de créer des ouvertures dites "de vue" donnant sur une propriété privée contiguë et procurant à son occupant une vue sur le terrain de son voisin, à moins de respecter une certaine distance par rapport à cette propriété. En revanche, il est possible d'aménager des ouvertures dites "de jours de souffrance" laissant uniquement passer la lumière, qui doivent respecter certaines conditions.

#### 1/ Création de "vue" : règles à respecter

##### **Vue de droite**

Une distance minimale de 1,90 mètre doit être respectée entre l'ouverture (la fenêtre par exemple) et la propriété voisine si la personne qui souhaite réaliser cette ouverture a une vue directe sur le terrain de son voisin. La vue directe correspond à une personne qui se place dans l'axe de l'ouverture et regarde droit devant elle sans se pencher ni à gauche ni à droite.

La distance part de l'extérieur de l'ouverture jusqu'à la limite séparative du terrain voisin.

Dans les cas particuliers résultant de l'existence d'une terrasse ou d'un balcon, la distance se mesure entre l'extrémité extérieure du balcon ou de la terrasse et la limite séparative du fonds voisin.

Par ailleurs, lorsqu'un mur sépare les 2 terrains, la distance doit être déterminée en fonction des cas de figure suivants :

- le mur séparatif appartient à l'observateur : la distance se calcule jusqu'à la façade du mur orientée vers la propriété voisine,
- le mur appartient au voisin : la distance se mesure jusqu'à la façade du mur visible de l'ouverture,
- le mur est mitoyen : la distance se mesure jusqu'au milieu du mur.

##### **Vue oblique**

Une distance minimale de 0,60 mètre doit être respectée entre l'ouverture et la propriété voisine si la personne qui souhaite réaliser cette ouverture a une vue oblique (c'est-à-dire de côté) sur le terrain de son voisin. On tient compte d'une personne qui se place dans une direction différente de l'axe de cette vue en se penchant à droite ou à gauche.

La distance part de l'angle de l'ouverture jusqu'à la limite séparative du terrain voisin.

Si la limite est un mur, le point d'arrivée est déterminé comme pour les vues droites.

## Création de "jours de souffrance" : règles à respecter

La loi donne la possibilité d'aménager des "jours de souffrance", qui doivent respecter les contraintes suivantes :

- ils doivent être constitués d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide et non transparent de façon à ne laisser passer que la lumière pour éclairer le lieu où ils sont pratiqués en interdisant le regard chez autrui, garni d'un treillis de fer,
- ils doivent être placés à 2,60 mètres au moins au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et à 1,90 mètre au moins au-dessus du plancher en étage. Leur dimension n'est pas réglementée.