



# Commune de Parc d'Anxtot

## Révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme

### Règlement écrit



**Février 2018**



REVISION DU POS EN PLU :

Prescrite le 26/05/10

Enquête publique du 17/10/17 au 18/11/17 (inclus)

Approuvée le 20/02/18

CACHET DE LA MAIRIE :





# Sommaire

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	4
Article 1 <sup>er</sup> : champ d'application territorial du document.....	5
Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols : .....	5
Article 3 : division du territoire en zones .....	7
Article 4 : adaptations mineures .....	7
<b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	8
Le secteur Urbain Central (Uc) :.....	9
Le secteur Urbain Résidentiel (Ur) :.....	18
Le secteur Urbain Patrimonial (Up) : .....	28
Le secteur Urbain Economique (Uy) :.....	37
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	46
Le secteur A Urbaniser Central (AUc) : .....	47
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	56
La zone Agricole stricte (A) : .....	57
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	66
La zone Naturelle stricte (N) .....	67
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS REPERTORIES AU TITRE DES ARTICLES L151-19, L151-23, L113-1 ET L113-2 DU CU</b> .....	73
Edifices d'intérêt patrimonial identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme .....	74
Alignements boisés et vergers identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme .....	74
Mares identifiées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme .....	74
Espaces Boisés Classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.....	74
<b>TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENTS DOUX REPERTORIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38 DU CU</b> .....	75
Infrastructures de cheminements doux identifiées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.....	76
<b>TITRE VII – EMBLEMES RESERVES</b> .....	77
<b>TITRE VIII – LEXIQUE</b> .....	80
<b>TITRE VIII – LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES</b> .....	84

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## Article 1<sup>er</sup> : champ d'application territorial du document

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Parc d'Anxtot.

## Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols :

### 1 – Les règles générales d'urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux dispositions antérieures du Plan d'Occupation des Sols et aux « règles générales de l'Urbanisme », à savoir le Règlement National d'Urbanisme, faisant l'objet des articles R\*111-1 et suivants.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont et demeurent notamment applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

- ✓ **L'article R\*111-2** : « 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'article R\*111-3** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit » ;
- ✓ **L'article R\*111-4** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » ;
- ✓ **L'article R\*111-5** : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic » ;
- ✓ **L'article R\*111-6** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :
  - La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
  - La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R\*111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre » ;

- ✓ **L'article R\*111-14** : En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :
  - A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

- A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code Minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code. »
- ✓ **L'article R\*111-15** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

## **2 – Les servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique (dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme).

Il existe quatre types de servitudes d'utilité publique :

- ✓ les servitudes relatives à la protection du patrimoine ;
- ✓ les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- ✓ les servitudes relatives à la Défense nationale ;
- ✓ les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune de Parc d'Anxtot et le plan de localisation sont annexés au Plan Local d'Urbanisme dans le volume correspondant.

## **3 – Les périmètres visés aux articles R\*123-13 et R\*123-14 du Code de l'Urbanisme**

Outre les dispositions précédentes, le territoire de la commune de Parc d'Anxtot est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R\*123-13 et R\*123-14 du Code de l'Urbanisme :

- ✓ Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- ✓ Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme soumises à permis de démolir ;
- ✓ Les Servitudes d'Utilité Publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

### **Article 3 : division du territoire en zones**

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- ✓ Les zones urbaines (indicées U) concernent les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (article R\*123-5 du Code de l'Urbanisme) ;
- ✓ Les zones à urbaniser (indicées AU), concernent les « secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. » (article R\*123-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- ✓ Les zones agricoles (indicées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (article R\*123-7) ;
- ✓ Les zones naturelles et forestières (indicées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. » (article R\*123-8 du Code de l'Urbanisme).

### **Article 4 : adaptations mineures**

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Ces adaptations mineures ne peuvent concerner que les articles 3 à 16 des différentes zones du présent règlement.

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

## **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## Le secteur Urbain Central (Uc) :

### Caractère du secteur :

Le secteur Urbain Central, noté Uc, correspond aux espaces bâtis de moyenne densité du centre-bourg, autour de la RD.80, entre le lotissement de la Chaumière, à l'Ouest et celui de l'Allée des Haies, à l'Est. Il est caractérisé par la diversité des fonctions urbaines représentées (habitat, équipements publics, ancien commerce).

### **Article Uc.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes.
- 1.5. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.7. Dans les zones de risque liées au ruissellement, reportées sur le plan de zonage, sont également interdites :

#### **Dans les zones potentiellement exposées au ruissellement (ZPP) :**

- ✓ La création de sous-sol ou leur réaménagement en pièce à vivre.

### **Article Uc.2. Occupations et utilisations du sol autorisées et / ou soumises à conditions particulières**

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les équipements publics.
- 2.3. Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.
- 2.4. Les constructions à vocation de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, de commerces, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation,...).
- 2.5. Le changement de destination des bâtiments existants si la vocation est autorisée dans le secteur.
- 2.6. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :
  - ✓ qu'ils aient été autorisés en même temps que le projet de construction autorisé ;
  - ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures ;
  - ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
  - ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

**2.7.** Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

**2.8.** Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités, sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice (en cas d'indice ponctuel) ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

### **Article Uc.3. Accès et voirie**

#### **Les accès :**

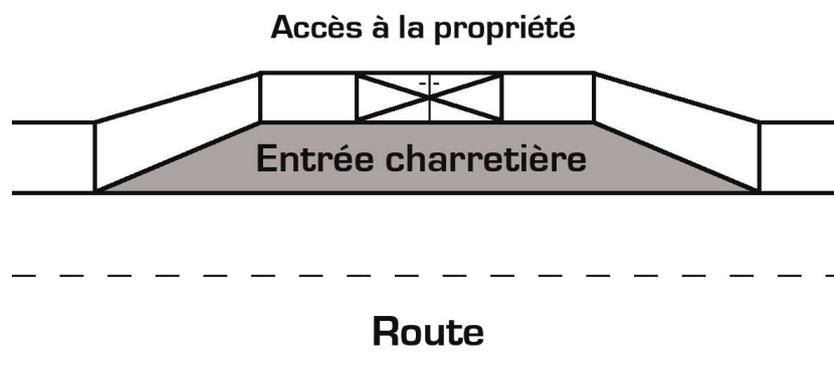
**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**3.3.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.4.** Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, tout nouvel accès doit être jointif à un accès existant lorsque ce dernier est situé en limite séparative. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

**3.5.** Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.



**3.6.** Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

**La voirie :**

**3.7.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**3.8.** Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à prendre en compte la sécurité des piétons et des cycles.

**3.9.** Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

**3.10.** Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **Article Uc.4. Desserte par les réseaux**

**Alimentation en eau potable :**

**4.1.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

**Assainissement des eaux usées :**

**4.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

**Assainissement des eaux pluviales :**

**4.3.** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

**4.4.** Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

**4.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4.6.** Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

**4.7.** Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

**4.8.** Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

**4.9.** Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- ✓ Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
- ✓ La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- ✓ Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
- ✓ La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

**4.10.** Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :

- ✓ Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 1 m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 20 m<sup>2</sup> d'emprise imperméabilisée.
- ✓ Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

#### **Electricité et télécommunication :**

**4.11.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau électrique. Pour toute nouvelle construction ou installation nouvelle, les raccordements au réseau électrique doivent être réalisés en souterrain.

#### **Collecte des déchets :**

**4.12.** Tout projet d'habitation doit se conformer aux prescriptions du règlement de collecte des déchets communautaire, spécialement lorsqu'elles régissent les caractéristiques et conditions de stockage des déchets.

### **Article Uc.5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article Uc.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

**6.2.** L'article 6.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ le long de la RD.80, où les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques.

### **Article Uc.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit en limite séparative ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**7.2.** L'article 7.1. ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- aux annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.

### **Article Uc.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

### **Article Uc.9. Emprise au sol**

**9.1.** L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40%, après division, de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

### **Article Uc.10. Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**10.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C (rez-de-chaussée + étage + combles).

**10.3.** La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée (sauf contrainte liée à une servitude d'utilité publique).

## **Article Uc.11. Aspect extérieur**

### **Généralités :**

**11.1.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

**11.2.** Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

**11.3.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**11.4.** Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature,...), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**11.5.** Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

### **Les toitures :**

**11.6.** Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

**11.7.** Les toitures doivent être de teinte sombre.

**11.8.** Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

**11.9.** Les toitures doivent présenter un débord de toiture, en pans longs et sur pignons, sauf en cas d'implantation en limite (d'emprise publique ou séparative).

### **Les façades :**

**11.10.** Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**11.11.** Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

**11.12.** Les couleurs des agrandissements et des annexes jointives doivent être en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

**11.13.** Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail,...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

**11.14.** Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

**11.15.** Les façades en briques ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

#### **Les clôtures :**

**11.16.** Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

**11.17.** En cas de réalisation de clôture, la hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 0,50 mètre à condition qu'il ne soit pas fait obstacle au ruissellement. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents. Au-delà de 0,5 mètre, un dispositif à claire-voie est imposé.

**11.18.** L'article 11.17. ne s'applique pas à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ou à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...).

**11.19.** Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes, ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées.

**11.20.** Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie et devront faire l'objet d'un accord du gestionnaire de voirie.

### **Article Uc.12. Stationnement des véhicules**

**12.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

**12.2.** En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

**12.3.** Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

**12.4.** Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière commode et sécurisée.

**12.5.** Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées pour l'accueil des visiteurs à raison de 2 places pour 5 logements ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

**12.6.** Pour les commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, aucune obligation de stationnement n'est imposée.

**12.7.** Pour les constructions à vocation d'activités, d'hébergement hôteliers et d'équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

### **Article Uc.13. Espaces libres et plantations**

**13.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales, listées dans la « palette des essences locales » en annexe du présent règlement écrit.

**13.2.** Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 1,50 mètre sur les limites séparatives et en limite d'emprise publique.

**13.3.** Un arbre doit être planté par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'unité foncière.

**13.4.** Les espaces non utilisés pour les constructions, l'accès et le stationnement devront être aménagés en matériaux perméables.

**13.5.** Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

### **Article Uc.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)**

Sans objet.

**Article Uc.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**15.1.** Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**Article Uc.16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1.** Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des dispositions techniques adaptées pour permettre le raccordement à la fibre optique.

## Le secteur Urbain Résidentiel (Ur) :

### Caractère du secteur :

Le secteur Urbain Résidentiel, noté Ur, correspond aux espaces bâtis structurés, situés à la périphérie immédiate du centre-bourg : il comprend les ensembles du Petit Paris, du Colombier, de la Rue de la Mare Auray et de la Rue Saint-Hildevert.

### **Article Ur.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes.
- 1.5. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.7. Dans les zones de risque liées au ruissellement, reportées sur le plan de zonage, sont également interdites :

#### **Dans les zones potentiellement exposées au ruissellement (ZPP) :**

- ✓ La création de sous-sol ou leur réaménagement en pièce à vivre.

#### **Dans les zones potentiellement inondées (ZPI) :**

- ✓ Toute nouvelle construction (y compris des extensions « non mesurées » et des sous-sols) de quelque nature que ce soit ;
- ✓ Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- ✓ Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement à l'axe du talweg.

#### **Dans les zones d'expansion des ruissellements (ZER) :**

- ✓ Toute nouvelle construction (y compris des extensions « non mesurées » et des sous-sols) de quelque nature que ce soit ;
- ✓ Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- ✓ Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement à l'axe du talweg ;
- ✓ Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale.

### **Article Ur.2. Occupations et utilisations du sol autorisées et / ou soumises à conditions particulières**

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les équipements publics.

**2.3.** Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.

**2.4.** Les constructions à vocation de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, de commerces, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation,...).

**2.5.** Le changement de destination des bâtiments existants si la vocation est autorisée dans le secteur.

**2.6.** Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :

- ✓ qu'ils aient été autorisés en même temps que le projet de construction autorisé ;
- ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures ;
- ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

**2.7.** Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

**2.8.** Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités, sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice (en cas d'indice ponctuel) ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

**2.9.** Dans les zones de risque liées au ruissellement, reportées sur le plan de zonage, seules sont autorisées :

**Dans les zones d'expansion des ruissellements (ZER) :**

- ✓ Les réalisations d'ouvrages de lutte contre le ruissellement ;
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif :
  - D'assurer la continuité hydraulique ;
  - De prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires ;
  - De prévoir une gestion des eaux pluviales.

### **Dans les zones potentiellement inondées (ZPI) :**

- ✓ Les extensions mesurées sur les parcelles inondées dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante et à condition de surélever le plancher de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel ;
- ✓ La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants et ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré) ;
- ✓ Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations ;
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif :
  - D'assurer la continuité hydraulique ;
  - De prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires ;
  - De prévoir une gestion des eaux pluviales.

## **Article Ur.3. Accès et voirie**

### **Les accès :**

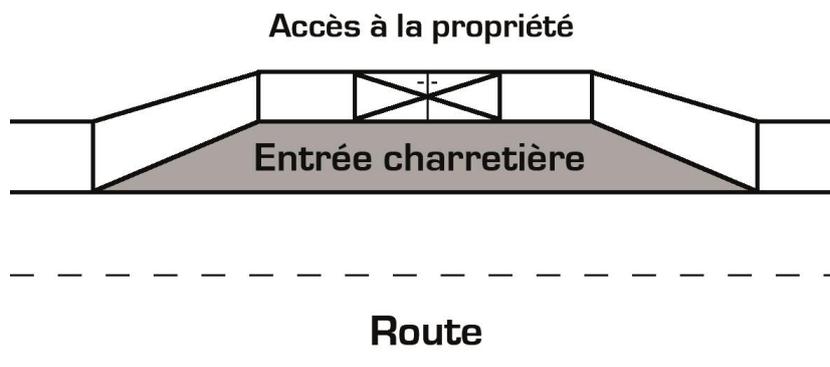
**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**3.3.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.4.** Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, tout nouvel accès doit être jointif à un accès existant lorsque ce dernier est situé en limite séparative. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

**3.5.** Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.



**3.6.** Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

**La voirie :**

**3.7.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**3.8.** Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à prendre en compte la sécurité des piétons et des cycles.

**3.9.** Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

**3.10.** Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **Article Ur.4. Desserte par les réseaux**

**Alimentation en eau potable :**

**4.1.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

**Assainissement des eaux usées :**

**4.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

**Assainissement des eaux pluviales :**

**4.3.** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

**4.4.** Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

**4.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4.6.** Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

**4.7.** Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

**4.8.** Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

**4.9.** Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- ✓ Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
- ✓ La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- ✓ Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
- ✓ La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

**4.10.** Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :

- ✓ Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 1 m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 20 m<sup>2</sup> d'emprise imperméabilisée.
- ✓ Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

#### **Electricité et télécommunication :**

**4.11.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau électrique. Pour toute nouvelle construction ou installation nouvelle, les raccordements au réseau électrique doivent être réalisés en souterrain.

#### **Collecte des déchets :**

**4.12.** Tout projet d'habitation doit se conformer aux prescriptions du règlement de collecte des déchets communautaire, spécialement lorsqu'elles régissent les caractéristiques et conditions de stockage des déchets.

### **Article Ur.5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article Ur.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

**6.2.** L'article 6.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ le long de la RD.80, où les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques.

### **Article Ur.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit en limite séparative ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**7.2.** L'article 7.1. ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.
- aux annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.

### **Article Ur.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

### **Article Ur.9. Emprise au sol**

**9.1.** L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30%, après division, de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

### **Article Ur.10. Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**10.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C (rez-de-chaussée + étage + combles).

**10.3.** La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée (sauf contrainte liée à une servitude d'utilité publique).

## **Article Ur.11. Aspect extérieur**

### **Généralités :**

**11.1.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

**11.2.** Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

**11.3.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**11.4.** Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature,...), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**11.5.** Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

### **Les toitures :**

**11.6.** Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

**11.7.** Les toitures doivent être de teinte sombre.

**11.8.** Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

**11.9.** Les toitures doivent présenter un débord de toiture, en pans longs et sur pignons, sauf en cas d'implantation en limite (d'emprise publique ou séparative).

### **Les façades :**

**11.10.** Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**11.11.** Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

**11.12.** Les couleurs des agrandissements et des annexes jointives doivent être en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

**11.13.** Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail,...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

**11.14.** Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

**11.15.** Les façades en briques ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

**Les clôtures :**

**11.16.** Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

**11.17.** En cas de réalisation de clôture, la hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 0,50 mètre à condition qu'il ne soit pas fait obstacle au ruissellement. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents. Au-delà de 0,5 mètre, un dispositif à claire-voie est imposé.

**11.18.** L'article 11.17. ne s'applique pas à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ou à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...).

**11.19.** Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes, ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées.

**11.20.** Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie et devront faire l'objet d'un accord du gestionnaire de voirie.

## **Article Ur.12. Stationnement des véhicules**

**12.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

**12.2.** En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

**12.3.** Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

**12.4.** Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière commode et sécurisée.

**12.5.** Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées pour l'accueil des visiteurs à raison de 2 places pour 5 logements ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

**12.6.** Pour les commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, aucune obligation de stationnement n'est imposée.

**12.7.** Pour les constructions à vocation d'activités, d'hébergement hôteliers et d'équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

### **Article Ur.13. Espaces libres et plantations**

**13.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales, listées dans la « palette des essences locales » en annexe du présent règlement écrit.

**13.2.** Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 1,50 mètre sur les limites séparatives et en limite d'emprise publique.

**13.3.** Pour les unités foncières de plus de 200 m<sup>2</sup> recevant des habitations, une surface minimale de 20% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts. De plus, ces espaces doivent être plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'unité foncière.

**13.4.** Les espaces non utilisés pour les constructions, l'accès et le stationnement devront être aménagés en matériaux perméables.

**13.5.** Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

### **Article Ur.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)**

Sans objet.

**Article Ur.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**15.1.** Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**Article Ur.16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1.** Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des dispositions techniques adaptées pour permettre le raccordement à la fibre optique.

## Le secteur Urbain Patrimonial (Up) :

### Caractère du secteur :

Le secteur Urbain Patrimonial, noté Up, correspond aux sites de clos-masure localisés dans les espaces urbains, qui ont conservé leur organisation originelle et leur caractère patrimonial. Ces sites sont localisés dans le prolongement immédiat du centre-bourg de Parc d'Anxtot, sur les secteurs du Colombier, du Carrefour et de la Mare Auray.

### **Article Up.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.

1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.

1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.

1.4. Le stationnement des caravanes.

1.5. Les dépôts et décharges de toute nature.

1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

1.7. Dans les zones de risque liées au ruissellement, reportées sur le plan de zonage, sont également interdites :

#### **Dans les zones potentiellement exposées au ruissellement (ZPP) :**

- ✓ La création de sous-sol ou leur réaménagement en pièce à vivre.

#### **Dans les zones potentiellement inondées (ZPI) :**

- ✓ Toute nouvelle construction (y compris des extensions « non mesurées » et des sous-sols) de quelque nature que ce soit ;
- ✓ Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- ✓ Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement à l'axe du talweg.

#### **Dans les zones d'expansion des ruissellements (ZER) :**

- ✓ Toute nouvelle construction (y compris des extensions « non mesurées » et des sous-sols) de quelque nature que ce soit ;
- ✓ Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- ✓ Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement à l'axe du talweg ;
- ✓ Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale.

### **Article Up.2. Occupations et utilisations du sol autorisées et / ou soumises à conditions particulières**

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les équipements publics.

**2.3.** Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.

**2.4.** Les constructions à vocation de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, de commerces, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation,...).

**2.5.** Le changement de destination des bâtiments existants si la vocation est autorisée dans le secteur.

**2.6.** Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :

- ✓ qu'ils aient été autorisés en même temps que le projet de construction autorisé ;
- ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures ;
- ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

**2.7.** Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

**2.8.** Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités, sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice (en cas d'indice ponctuel) ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

**2.9.** Dans les zones de risque liées au ruissellement, reportées sur le plan de zonage, seules sont autorisées :

**Dans les zones d'expansion des ruissellements (ZER) :**

- ✓ Les réalisations d'ouvrages de lutte contre le ruissellement ;
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif :
  - D'assurer la continuité hydraulique ;
  - De prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires ;
  - De prévoir une gestion des eaux pluviales.

**Dans les zones potentiellement inondées (ZPI) :**

- ✓ Les extensions mesurées sur les parcelles inondées dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante et à condition de surélever le plancher de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel ;
- ✓ La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants et ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré) ;
- ✓ Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations ;
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif :

- D'assurer la continuité hydraulique ;
- De prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires ;
- De prévoir une gestion des eaux pluviales.

### Article Up.3. Accès et voirie

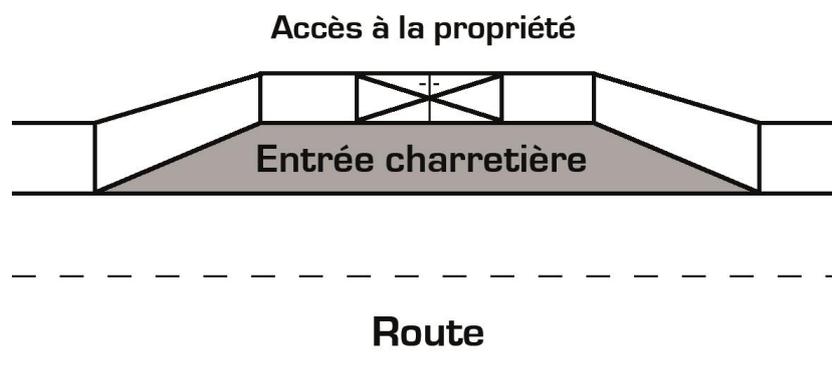
#### Les accès :

**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**3.3.** Aucun nouvel accès ne sera autorisé par clos-masure. Les accès existants devront permettre de desservir l'ensemble des parcelles situées à l'intérieur des clos.

**3.4.** Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.



**3.5.** Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

#### La voirie :

**3.6.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**3.7.** Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à prendre en compte la sécurité des piétons et des cycles.

**3.8.** Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

**3.9.** Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **Article Up.4. Desserte par les réseaux**

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

**4.1.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

##### **Assainissement des eaux usées :**

**4.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

##### **Assainissement des eaux pluviales :**

**4.3.** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

**4.4.** Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

**4.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4.6.** Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

**4.7.** Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

**4.8.** Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

**4.9.** Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- ✓ Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
- ✓ La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- ✓ Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
- ✓ La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

**4.10.** Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que

- ✓ Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 1 m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 20 m<sup>2</sup> d'emprise imperméabilisée.
- ✓ Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

#### **Electricité et télécommunication :**

**4.11.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau électrique. Pour toute nouvelle construction ou installation nouvelle, les raccordements au réseau électrique doivent être réalisés en souterrain.

#### **Collecte des déchets :**

**4.12.** Tout projet d'habitation doit se conformer aux prescriptions du règlement de collecte des déchets communautaire, spécialement lorsqu'elles régissent les caractéristiques et conditions de stockage des déchets.

### **Article Up.5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article Up.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

**6.2.** L'article 6.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux annexes et extensions des constructions existantes, qui pourront s'implanter dans l'alignement du bâti existant ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques ;
- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

**6.3.** Dans tous les cas, les nouvelles constructions devront respecter une ligne de faitage principale perpendiculaire ou parallèle à la limite du clos la plus proche.

### **Article Up.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

**7.2.** L'article 7.1. ne s'applique pas

- ✓ aux annexes et extensions des constructions existantes, qui pourront s'implanter dans l'alignement du bâti existant ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

**7.3.** Dans tous les cas, les nouvelles constructions devront respecter une ligne de faitage principale perpendiculaire ou parallèle à la limite du clos la plus proche.

#### **Article Up.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

#### **Article Up.9. Emprise au sol**

**9.1.** L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 15%, après division, de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

#### **Article Up.10. Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**10.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C (rez-de-chaussée + étage + combles).

**10.3.** La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée (sauf contrainte liée à une servitude d'utilité publique).

#### **Article Up.11. Aspect extérieur**

##### **Généralités :**

**11.1.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

**11.2.** Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

**11.3.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**11.4.** Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature,...), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**11.5.** Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

**Les toitures :**

**11.6.** Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

**11.7.** Les toitures doivent être de teinte ardoise et à deux pentes principales.

**11.8.** Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

**11.9.** Les toitures doivent présenter un débord de toiture, en pans longs et sur pignons, sauf en cas d'implantation en limite (d'emprise publique ou séparative).

**Les façades :**

**11.10.** Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**11.11.** Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

**11.12.** Les couleurs des agrandissements et des annexes jointives doivent être en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

**11.13.** Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail,...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

**11.14.** Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

**11.15.** Les façades en briques ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

**Les clôtures :**

**11.16.** Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

**11.17.** En cas de réalisation de clôture, la hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 0,50 mètre à condition qu'il ne soit pas fait obstacle au ruissellement. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents. Au-delà de 0,5 mètre, un dispositif à claire-voie est imposé.

**11.18.** L'article 11.17. ne s'applique pas à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ou à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...).

**11.19.** Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes, ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées.

**11.20.** Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie et devront faire l'objet d'un accord du gestionnaire de voirie.

## **Article Up.12. Stationnement des véhicules**

**12.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

**12.2.** En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

**12.3.** Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

**12.4.** Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière commode et sécurisée.

**12.5.** Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

**12.6.** Pour les commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, aucune obligation de stationnement n'est imposée.

**12.7.** Pour les constructions à vocation d'activités, d'hébergement hôteliers et d'équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

## **Article Up.13. Espaces libres et plantations**

**13.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales, listées dans la « palette des essences locales » en annexe du présent règlement écrit.

**13.2.** Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 1,50 mètre sur les limites séparatives et en limite d'emprise publique.

**13.3.** Une surface minimale de 60% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts. De plus, ces espaces doivent être plantés à raison d'un arbre fruitier par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts (à conserver ou à créer).

**13.4.** Les espaces non utilisés pour les constructions, l'accès et le stationnement devront être aménagés en matériaux perméables.

**13.5.** Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

#### **Article Up.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)**

Sans objet.

#### **Article Up.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**15.1.** Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **Article Up.16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1.** Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des dispositions techniques adaptées pour permettre le raccordement à la fibre optique.

## Le secteur Urbain Economique (Uy) :

### **Caractère du secteur :**

Le secteur Urbain Economique, noté Uy, correspond au site de l'entreprise de métallerie – chaudronnerie, implantée au Sud-Est du Carrefour, sur le secteur de la Plaine de Beuzeville.

### **Article Uy.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions et installations à vocation agricole et les commerces.
- 1.2. Les habitations autres que celles visées à l'article Uy.2.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.4. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Le stationnement des caravanes.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.7. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.8. Dans les zones de risque liées au ruissellement, reportées sur le plan de zonage, sont également interdites :

#### **Dans les zones potentiellement exposées au ruissellement (ZPP) :**

- ✓ La création de sous-sol ou leur réaménagement en pièce à vivre.

#### **Dans les zones d'expansion des ruissellements (ZER) :**

- ✓ Toute nouvelle construction (y compris des extensions « non mesurées » et des sous-sols) de quelque nature que ce soit ;
- ✓ Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- ✓ Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement à l'axe du talweg ;
- ✓ Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale.

#### **Dans les zones potentiellement inondées (ZPI) :**

- ✓ Toute nouvelle construction (y compris des extensions « non mesurées » et des sous-sols) de quelque nature que ce soit ;
- ✓ Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- ✓ Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement à l'axe du talweg.

### **Article Uy.2. Occupations et utilisations du sol autorisées et / ou soumises à conditions particulières**

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les équipements publics.

**2.3.** Les constructions à vocation de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation,...).

**2.4.** Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement et activités des bâtiments économiques.

**2.5.** Le changement de destination des bâtiments existants si la vocation est autorisée dans le secteur.

**2.6.** Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :

- ✓ qu'ils aient été autorisés en même temps que le projet de construction autorisé ;
- ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures ;
- ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

**2.7.** Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

**2.8.** Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités, sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice (en cas d'indice ponctuel) ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

**2.9.** Dans les zones de risque liées au ruissellement, reportées sur le plan de zonage, seules sont autorisées :

**Dans les zones d'expansion des ruissellements (ZER) :**

- ✓ Les réalisations d'ouvrages de lutte contre le ruissellement ;
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif :
  - D'assurer la continuité hydraulique ;
  - De prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires ;
  - De prévoir une gestion des eaux pluviales.

**Dans les zones potentiellement inondées (ZPI) :**

- ✓ Les extensions mesurées sur les parcelles inondées dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante et à condition de surélever le plancher de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel ;
- ✓ La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants et ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré) ;
- ✓ Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations ;

- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif :
  - D'assurer la continuité hydraulique ;
  - De prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires ;
  - De prévoir une gestion des eaux pluviales.

### Article Uy.3. Accès et voirie

#### Les accès :

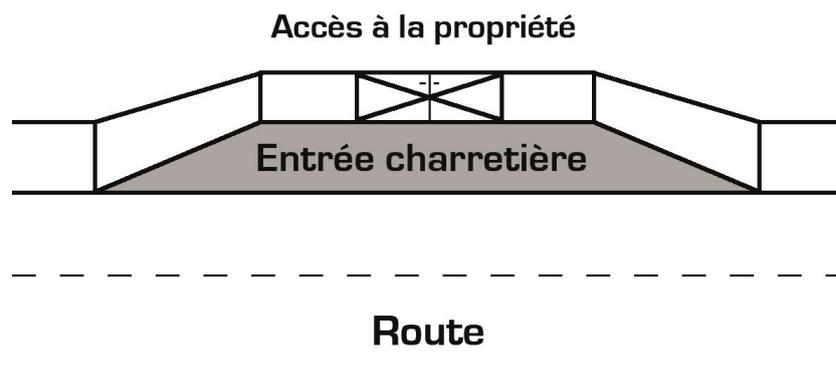
**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**3.3.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.4.** Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, tout nouvel accès doit être jointif à un accès existant lorsque ce dernier est situé en limite séparative. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

**3.5.** Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.



**3.6.** Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

#### La voirie :

**3.7.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**3.8.** Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à prendre en compte la sécurité des piétons et des cycles.

**3.9.** Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

**3.10.** Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **Article Uy.4. Desserte par les réseaux**

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

**4.1.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

##### **Assainissement des eaux usées :**

**4.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

##### **Assainissement des eaux pluviales :**

**4.3.** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

**4.4.** Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

**4.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4.6.** Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

**4.7.** Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

**4.8.** Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

**4.9.** Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- ✓ Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
- ✓ La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- ✓ Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
- ✓ La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

**4.10.** Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :

- ✓ Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 1 m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 20 m<sup>2</sup> d'emprise imperméabilisée.
- ✓ Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

#### **Electricité et télécommunication :**

**4.11.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau électrique. Pour toute nouvelle construction ou installation nouvelle, les raccordements au réseau électrique doivent être réalisés en souterrain.

#### **Collecte des déchets :**

**4.12.** Tout projet d'habitation doit se conformer aux prescriptions du règlement de collecte des déchets communautaire, spécialement lorsqu'elles régissent les caractéristiques et conditions de stockage des déchets.

### **Article Uy.5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article Uy.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

**6.2.** L'article 6.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;

## **Article Uy.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

**7.2.** L'article 7.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

## **Article Uy.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

## **Article Uy.9. Emprise au sol**

**9.1.** L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 20%, après division, de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

## **Article Uy.10. Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 9 mètres hors tout. Des dépassements de hauteur pourront être accordés pour des installations de caractère technique, indispensable au fonctionnement des établissements.

**10.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée (sauf contrainte liée à une servitude d'utilité publique).

## **Article Uy.11. Aspect extérieur**

### **Généralités :**

**11.1.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

**11.2.** Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

**11.3.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**11.4.** Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature,...), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**Les toitures :**

**11.5.** Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

**11.6.** Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

**11.7.** Les toitures des annexes devront être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

**Les façades :**

**11.8.** Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**11.9.** Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

**11.10.** Les couleurs des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

**11.11.** Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, enseignes...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

**11.12.** Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

**Les clôtures :**

**11.13.** Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

**11.14.** En cas de réalisation de clôture, la hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 0,50 mètre à condition qu'il ne soit pas fait obstacle au ruissellement. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents. Au-delà de 0,5 mètre, un dispositif à claire-voie est imposé.

**11.15.** L'article 11.14. ne s'applique pas à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ou à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...).

**11.16.** Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes, ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées.

**11.17.** Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie et devront faire l'objet d'un accord du gestionnaire de voirie.

## **Article Uy.12. Stationnement des véhicules**

**12.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

**12.2.** En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

**12.3.** Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

**12.4.** Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière commode et sécurisée.

**12.5.** Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.6.** Pour les constructions à vocation d'activités, d'hébergement hôteliers et d'équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

## **Article Uy.13. Espaces libres et plantations**

**13.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales, listées dans la « palette des essences locales » en annexe du présent règlement écrit.

**13.2.** Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 1,50 mètre sur les limites séparatives et en limite d'emprise publique.

**13.3.** Une surface minimale de 20% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

**13.4.** Les espaces non utilisés pour les constructions, l'accès et le stationnement devront être aménagés en matériaux perméables.

**13.5.** Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

## **Article Uy.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)**

Sans objet.

**Article Uy.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**15.1.** Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**Article Uy.16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1.** Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des dispositions techniques adaptées pour permettre le raccordement à la fibre optique.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## Le secteur A Urbaniser Central (AUc) :

### **Caractère du secteur :**

Le secteur A Urbaniser Central, noté AUc, correspond aux deux nouveaux secteurs de développement de l'habitat de moyenne à forte densité, situés à la périphérie du centre-bourg :

- ✓ Site 1 : situé au Petit Paris (5 700 m<sup>2</sup>) ;
- ✓ Site 2 : situé au Carrefour (9 600 m<sup>2</sup>).

### **Article AUc.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes.
- 1.5. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.7. Dans les zones de risque liées au ruissellement, reportées sur le plan de zonage, sont également interdites :  
**Dans les zones potentiellement exposées au ruissellement (ZPP) :**
  - ✓ La création de sous-sol ou leur réaménagement en pièce à vivre.

### **Article AUc.2. Occupations et utilisations du sol autorisées et / ou soumises à conditions particulières**

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les équipements publics.
- 2.3. Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.
- 2.4. Les constructions à vocation de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, de commerces, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation,...).
- 2.5. Le changement de destination des bâtiments existants si la vocation est autorisée dans le secteur.

**2.6.** Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :

- ✓ qu'ils aient été autorisés en même temps que le projet de construction autorisé ;
- ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures ;
- ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

**2.7.** Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

**2.8.** Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités, sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice (en cas d'indice ponctuel) ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

### **Article AUc.3. Accès et voirie**

#### **Les accès :**

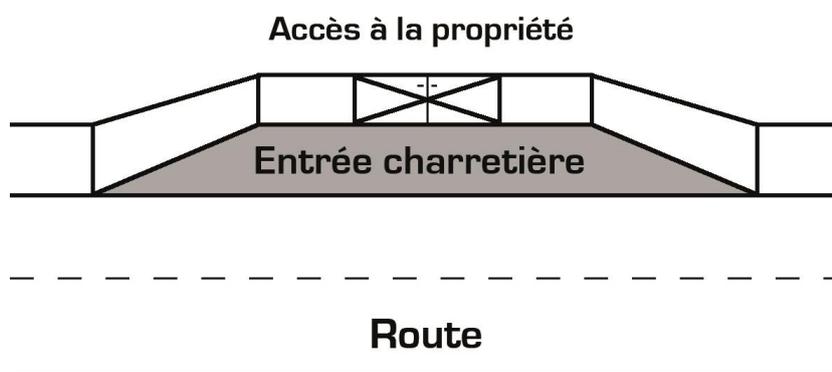
**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**3.3.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.4.** Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, tout nouvel accès doit être jointif à un accès existant lorsque ce dernier est situé en limite séparative. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

**3.5.** Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.



**3.6.** Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

**La voirie :**

**3.7.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**3.8.** Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à prendre en compte la sécurité des piétons et des cycles.

**3.9.** Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

**3.10.** Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Article AUc.4. Desserte par les réseaux**

**Alimentation en eau potable :**

**4.1.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

**Assainissement des eaux usées :**

**4.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

**Assainissement des eaux pluviales :**

**4.3.** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

**4.4.** Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

**4.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4.6.** Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

**4.7.** Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

**4.8.** Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

**4.9.** Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- ✓ Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
- ✓ La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- ✓ Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
- ✓ La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

**4.10.** Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que

- ✓ Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 1 m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 20 m<sup>2</sup> d'emprise imperméabilisée.
- ✓ Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

#### **Electricité et télécommunication :**

**4.11.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau électrique. Pour toute nouvelle construction ou installation nouvelle, les raccordements au réseau électrique doivent être réalisés en souterrain.

#### **Collecte des déchets :**

**4.12.** Tout projet d'habitation doit se conformer aux prescriptions du règlement de collecte des déchets communautaire, spécialement lorsqu'elles régissent les caractéristiques et conditions de stockage des déchets.

### **Article AUc.5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article AUc.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

**6.2.** L'article 6.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ le long de la RD.80, où les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques.

### **Article AUc.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite séparative ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**7.2.** L'article 7.1. ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.
- aux annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.

### **Article AUc.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

### **Article AUc.9. Emprise au sol**

**9.1.** L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40%, après division, de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

### **Article AUc.10. Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**10.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C (rez-de-chaussée + étage + combles).

**10.3.** La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée (sauf contrainte liée à une servitude d'utilité publique).

## **Article AUc.11. Aspect extérieur**

### **Généralités :**

**11.1.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

**11.2.** Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

**11.3.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**11.4.** Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature,...), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**11.5.** Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

### **Les toitures :**

**11.6.** Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

**11.7.** Les toitures doivent être de teinte sombre.

**11.8.** Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

**11.9.** Les toitures doivent présenter un débord de toiture, en pans longs et sur pignons, sauf en cas d'implantation en limite (d'emprise publique ou séparative).

### **Les façades :**

**11.10.** Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**11.11.** Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

**11.12.** Les couleurs des agrandissements et des annexes jointives doivent être en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

**11.13.** Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail,...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

**11.14.** Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

**11.15.** Les façades en briques ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

**Les clôtures :**

**11.16.** Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

**11.17.** En cas de réalisation de clôture, la hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 0,50 mètre à condition qu'il ne soit pas fait obstacle au ruissellement. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents. Au-delà de 0,5 mètre, un dispositif à claire-voie est imposé.

**11.18.** L'article 11.17. ne s'applique pas à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ou à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...).

**11.19.** Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes, ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées.

**11.20.** Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie et devront faire l'objet d'un accord du gestionnaire de voirie.

## **Article AUC.12. Stationnement des véhicules**

**12.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

**12.2.** En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

**12.3.** Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

**12.4.** Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière commode et sécurisée.

**12.5.** Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées pour l'accueil des visiteurs à raison de 2 places pour 5 logements ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

**12.6.** Pour les commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, aucune obligation de stationnement n'est imposée.

**12.7.** Pour les constructions à vocation d'activités, d'hébergement hôteliers et d'équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

### **Article AUc.13. Espaces libres et plantations**

**13.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales, listées dans la « palette des essences locales » en annexe du présent règlement écrit.

**13.2.** Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 1,50 mètre sur les limites séparatives et en limite d'emprise publique.

**13.3.** Un arbre doit être planté par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'unité foncière.

**13.4.** Les espaces non utilisés pour les constructions, l'accès et le stationnement devront être aménagés en matériaux perméables.

**13.5.** Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

### **Article AUc.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)**

Sans objet.

**Article AUc.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**15.1.** Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**Article AUc.16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1.** Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des dispositions techniques adaptées pour permettre le raccordement à la fibre optique.

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## La zone Agricole stricte (A) :

### Caractère du secteur :

La zone Agricole stricte, notée A, correspond aux espaces agricoles de Parc d'Anxtot. Elle intègre les sièges d'exploitation agricole en activité ainsi que plusieurs sites d'habitat diffus, compris dans un plus vaste ensemble agricole. Certaines règles sont assouplies en zone A pour permettre les évolutions nécessaires au bâti agricole.

Les règles de la zone Agricole permettent également l'évolution du bâti existant. Dans les secteurs concernés, les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées sous certaines conditions précisées dans le règlement écrit.

*En application de l'arrêté préfectoral du 27 mai 2016 qui instaure de part et d'autre de l'A.29 et de la voie ferrée Le Havre Paris, des zones de bruit de 250 mètres sont représentées sur le règlement graphique du PLU. Les constructions à vocation d'habitat, d'enseignement, de santé ou d'hébergement situées dans cette bande, si elles sont autorisées dans les articles suivants, devront faire l'objet de mesures d'isolation phonique, précisées dans ce même arrêté.*

### **Article A.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

**1.1.** Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article A.2.

**1.7.** Dans les zones de risque liées au ruissellement, reportées sur le plan de zonage, sont également interdites :

#### **Dans les zones potentiellement exposées au ruissellement (ZPP) :**

- ✓ La création de sous-sol ou leur réaménagement en pièce à vivre.

#### **Dans les zones d'expansion des ruissellements (ZER) :**

- ✓ Toute nouvelle construction (y compris des extensions « non mesurées » et des sous-sols) de quelque nature que ce soit ;
- ✓ Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- ✓ Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement à l'axe du talweg ;
- ✓ Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale.

#### **Dans les zones potentiellement inondées (ZPI) :**

- ✓ Toute nouvelle construction (y compris des extensions « non mesurées » et des sous-sols) de quelque nature que ce soit ;
- ✓ Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- ✓ Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement à l'axe du talweg.

## **Article A.2. Occupations et utilisations du sol autorisées et / ou soumises à conditions particulières**

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

**2.2.** Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

**2.3.** Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés sur le règlement graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**2.4.** Les extensions et les annexes des constructions à vocation d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**2.5.** Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :

- ✓ qu'ils aient été autorisés en même temps que le projet de construction autorisé ;
- ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures ;
- ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

**2.6.** Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités, sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice (en cas d'indice ponctuel) ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

*Aussi, les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées au sein des zones de risques liées à la présence d'un indice de cavité souterraine sous réserve de respecter les 5 critères suivants :*

- *le projet est lié à l'amélioration des conditions d'élevage,*
- *le projet n'est pas directement au-dessus d'un risque avéré (risque avéré : cavité visitée in situ ou par passage caméra, effondrement)*
- *si le projet est sur l'emprise d'une parcelle napoléonienne, un décapage au droit du projet n'a pas montré la présence d'anomalie,*
- *le projet ne présente pas une aggravation des enjeux exposés,*
- *le pétitionnaire a produit une note démontrant qu'il a étudié et mis en œuvre toutes les mesures d'évitement/réduction du risque possible dans le cadre du projet.*

**2.7.** Dans les zones de risque liées au ruissellement, reportées sur le plan de zonage, seules sont autorisées :

**Dans les zones d'expansion des ruissellements (ZER) :**

- ✓ Les réalisations d'ouvrages de lutte contre le ruissellement ;
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif :
  - D'assurer la continuité hydraulique ;
  - De prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires ;
  - De prévoir une gestion des eaux pluviales.

**Dans les zones potentiellement inondées (ZPI) :**

- ✓ Les extensions mesurées sur les parcelles inondées dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante et à condition de surélever le plancher de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel ;
- ✓ La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants et ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré) ;
- ✓ Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations ;
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif :
  - D'assurer la continuité hydraulique ;
  - De prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires ;
  - De prévoir une gestion des eaux pluviales.

**2.8.** En dehors des espaces urbanisés et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'A.29, seuls sont autorisés :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les réseaux d'intérêt public ;
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes.

## **Article A.3. Accès et voirie**

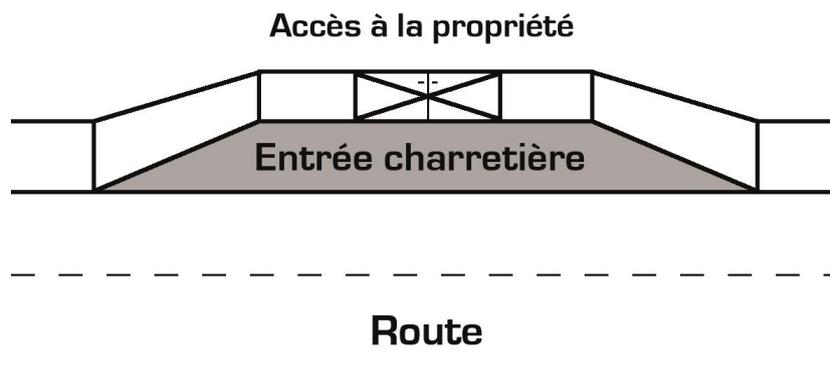
### **Les accès :**

**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**3.3.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.4.** Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.



**La voirie :**

**3.5.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**3.6.** Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

#### **Article A.4. Desserte par les réseaux**

**Alimentation en eau potable :**

**4.1.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

**Assainissement des eaux usées :**

**4.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

**Assainissement des eaux pluviales :**

**4.3.** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

**4.4.** Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

**4.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4.6.** Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

**4.7.** Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

#### **Electricité et télécommunication :**

**4.8.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau électrique. Pour toute nouvelle construction ou installation nouvelle, les raccordements au réseau électrique doivent être réalisés en souterrain.

#### **Collecte des déchets :**

**4.9.** Tout projet d'habitation doit se conformer aux prescriptions du règlement de collecte des déchets communautaire, spécialement lorsqu'elles régissent les caractéristiques et conditions de stockage des déchets.

### **Article A.5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article A.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Les constructions à vocation d'habitation autorisées sous conditions, leurs annexes et leurs extensions jointives doivent être implantées :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

**6.2.** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieur à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

**6.3.** Aucune restriction de recul par rapport aux limites d'emprise publique n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**6.4.** En limite des emprises ferroviaires, toutes les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres.

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

**7.1.** Les constructions à vocation d'habitation autorisées sous conditions, leurs annexes et leurs extensions jointives doivent être implantées :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

**7.2.** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieur à 5 mètres par rapport à la limite séparative.

**7.3.** Aucune restriction de recul par rapport aux limites séparatives n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article A.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**8.1.** Les annexes des constructions à vocation d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale de laquelle elles dépendent, calculée en tout point de l'annexe.

## **Article A.9. Emprise au sol**

**9.1.** L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation est limitée à 20% de l'unité foncière (annexes et extensions comprises).

**9.2.** L'emprise au sol des extensions des constructions à vocation d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Aussi, l'emprise au sol de ces extensions ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

**9.3.** L'emprise au sol des annexes des constructions à vocation d'habitation est limitée à 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.

**9.4.** L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière n'est pas réglementée.

## **Article A.10. Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**10.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'habitation est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C (rez-de-chaussée + étage + combles).

**10.3.** La hauteur maximale des annexes et des extensions des constructions à vocation d'habitation ne pourra dépasser la hauteur de la construction de laquelle elles sont dépendantes.

**10.3.** La hauteur maximale autorisée des constructions et installations agricoles et des ouvrages techniques n'est pas réglementée (sauf contrainte liée à une servitude d'utilité publique).

## **Article A.11. Aspect extérieur**

### **Généralités :**

**11.1.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

**11.2.** L'implantation des constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles devra tenir compte des grandes perspectives paysagères vers les espaces ouverts.

**11.3.** Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect du site.

**11.4.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**11.5.** Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature,...), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

### **Les toitures :**

**11.6.** Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

**11.7.** Les toitures doivent être de teinte sombre.

**11.8.** Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

**11.9.** Les toitures doivent présenter un débord de toiture, en pans longs et sur pignons, sauf en cas d'implantation en limite (d'emprise publique ou séparative).

### **Les façades :**

**11.10.** Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**11.11.** Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

**11.12.** Les couleurs des agrandissements et des annexes jointives doivent être en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

**11.13.** Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail,...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

**11.14.** Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

**11.15.** Les façades en briques ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

#### **Les clôtures :**

**11.16.** Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

**11.17.** En cas de réalisation de clôture, la hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 0,50 mètre à condition qu'il ne soit pas fait obstacle au ruissellement. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents. Au-delà de 0,5 mètre, un dispositif à claire-voie est imposé.

**11.18.** L'article 18.17. ne s'applique pas à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ou à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...).

**11.19.** Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes, ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées.

**11.20.** Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie et devront faire l'objet d'un accord du gestionnaire de voirie.

### **Article A.12. Stationnement des véhicules**

**12.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

**12.2.** En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

**12.3.** Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

**12.4.** Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière commode et sécurisée.

**12.5.** Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

**12.6.** Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant.

### **Article A.13. Espaces libres et plantations**

**13.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales, listées dans la « palette des essences locales » en annexe du présent règlement écrit.

**13.2.** Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,80 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

**13.3.** Les espaces non utilisés pour les constructions, l'accès et le stationnement devront être aménagés en matériaux perméables.

**13.4.** Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

### **Article A.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)**

Sans objet.

### **Article A.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**15.1.** Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **Article A.16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## La zone Naturelle stricte (N)

### **Caractère du secteur :**

La zone Naturelle stricte, notée N, correspond aux espaces naturels de Parc d'Anxtot.

Aucune construction n'est comprise dans la zone Naturelle qui n'a pas vocation à évoluer à l'horizon temporel du PLU.

### **Article N.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

**1.1.** Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article N.2.

**1.2.** De plus, dans les zones de risque liées au ruissellement, reportées sur le plan de zonage, sont également interdites :

#### **Dans les zones potentiellement exposées au ruissellement (ZPP) :**

- ✓ La création de sous-sol ou leur réaménagement en pièce à vivre.

#### **Dans les zones d'expansion des ruissellements (ZER) :**

- ✓ Toute nouvelle construction (y compris des extensions « non mesurées » et des sous-sols) de quelque nature que ce soit ;
- ✓ Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- ✓ Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement à l'axe du talweg ;
- ✓ Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale.

### **Article N.2. Occupations et utilisations du sol autorisées et / ou soumises à conditions particulières**

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

**2.2.** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

**2.3.** Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :

- ✓ qu'ils aient été autorisés en même temps que le projet de construction autorisé ;
- ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures ;
- ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

**2.4.** Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités, sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice (en cas d'indice ponctuel) ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

**2.5.** Dans les zones de risque liées au ruissellement, reportées sur le plan de zonage, seules sont autorisées :

**Dans les zones d'expansion des ruissellements (ZER) :**

- ✓ Les réalisations d'ouvrages de lutte contre le ruissellement ;
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif :
  - D'assurer la continuité hydraulique ;
  - De prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires ;
  - De prévoir une gestion des eaux pluviales.

**Article N.3. Accès et voirie**

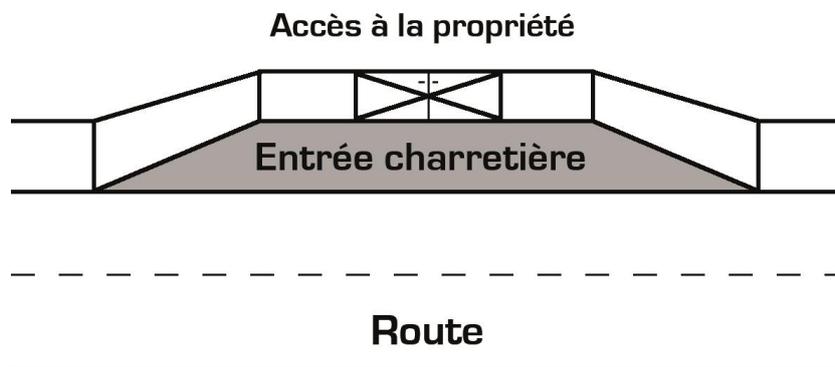
**Les accès :**

**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**3.3.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.4.** Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.



**La voirie :**

**3.5.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**3.6.** Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

#### **Article N.4. Desserte par les réseaux**

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

**4.1.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

##### **Assainissement des eaux usées :**

**4.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

##### **Assainissement des eaux pluviales :**

**4.3.** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

**4.4.** Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

**4.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4.6.** Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

**4.7.** Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

##### **Electricité et télécommunication :**

**4.8.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau électrique. Pour toute nouvelle construction ou installation nouvelle, les raccordements au réseau électrique doivent être réalisés en souterrain.

## **Article N.5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article N.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieur à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

**6.2.** Aucune restriction de recul par rapport aux limites d'emprise publique n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique.

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

**7.1.** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieur à 5 mètres par rapport à la limite séparative.

**7.2.** Aucune restriction de recul par rapport aux limites séparatives n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

## **Article N.9. Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

## **Article N.10. Hauteur maximum des constructions**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

## **Article N.11. Aspect extérieur**

### **Généralités :**

**11.1.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

**11.2.** Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect du site.

**11.3.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**11.4.** Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature,...), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**11.5.** Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

#### **Les clôtures :**

**11.7.** Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

**11.8.** En cas de réalisation de clôture, la hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 0,50 mètre à condition qu'il ne soit pas fait obstacle au ruissellement. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents. Au-delà de 0,5 mètre, un dispositif à claire-voie est imposé.

**11.9.** L'article 11.8. ne s'applique pas à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ou à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...).

**11.10.** Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes, ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées.

**11.11.** Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie et devront faire l'objet d'un accord du gestionnaire de voirie.

### **Article N.12. Stationnement des véhicules**

**12.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

**12.2.** Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

### **Article N.13. Espaces libres et plantations**

**13.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales, listées dans la « palette des essences locales » en annexe du présent règlement écrit.

**13.2.** Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,80 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

**13.3.** Les espaces non utilisés pour les constructions, l'accès et le stationnement devront être aménagés en matériaux perméables.

**13.4.** Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

**Article N.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)**

Sans objet.

**Article N.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**15.1.** Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**Article N.16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS REPERTORIES AU  
TITRE DES ARTICLES L151-19, L151-23, L113-1 ET L113-2 DU CU**

## **Edifices d'intérêt patrimonial identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme**

2 éléments bâtis ponctuels ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la mairie et l'église.

Pour ces éléments :

- ✓ Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément extérieur du patrimoine bâti identifié sur le règlement graphique, en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent obtenir l'accord des services consultés.
- ✓ Un permis de démolir est exigé en cas de démolition d'un élément du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ En cas de travaux sur une parcelle abritant les constructions repérées pour leur intérêt architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les caractéristiques remarquables extérieures des édifices doivent être préservées : toute dénaturation des caractéristiques qui confèrent un intérêt à ces éléments est interdite.

## **Alignements boisés et vergers identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme**

- ✓ Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un alignement boisé ou un verger identifié sur le règlement graphique, en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- ✓ Tout abattage implique une nouvelle plantation obligatoire en essence locale, à proximité immédiate de l'arbre abattu.
- ✓ Les surfaces de vergers identifiées sur le plan de zonage devront être conservées par unité foncière. La coupe d'arbres identifiés dans un ensemble de verger est autorisée, à condition de conserver la surface de verger identifiée sur le plan de zonage.

17 vergers ont été identifiés à Parc d'Anxtot.

### **Mares identifiées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme**

- ✓ Tout comblement est interdit.

15 mares ont été identifiées à Parc d'Anxtot.

## **Espaces Boisés Classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme**

Les articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme définissent le régime réglementaire applicable aux espaces boisés classés « EBC ». Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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.

Un recul minimum de 10 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés est imposé pour toutes les nouvelles constructions (à l'exception des annexes et des extensions des constructions existantes).

**TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INFRASTRUCTURES DE  
DEPLACEMENTS DOUX REPERTORIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38  
DU CU**

## **Infrastructures de cheminements doux identifiées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme**

Plusieurs infrastructures de cheminements doux, principalement des chemins ou sentes, ont été identifiées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas remettre en cause leur continuité.

## **TITRE VII – EMBLEMES RESERVES**

La commune de Parc d'Anxtot a identifié 11 emplacements réservés dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme. Ces emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage.

Il convient de rappeler que les emplacements réservés donnent lieu à des règles spécifiques :

- ✓ Dès l'approbation du PLU, les propriétaires des terrains réservés peuvent demander à l'établissement public bénéficiaire de lever la réserve ;
- ✓ Le bénéficiaire ne peut acheter le terrain concerné que lors de la mise en vente par le propriétaire ;
- ✓ Impossible de réaliser un aménagement autre que celui inscrit dans le document d'urbanisme ;
- ✓ Possibilité de supprimer un emplacement réservé par une procédure de modification ou révision du PLU.

**Emplacement réservé n°1 :**

Bénéficiaire : Commune de Parc d'Anxtot  
Vocation : Réalisation d'un cheminement doux  
Parcelles concernées : A 268, A 291, A 348 et A 349  
Surface : 320 m<sup>2</sup> (bande de 2 m)

**Emplacement réservé n°2 :**

Bénéficiaire : Commune de Parc d'Anxtot  
Vocation : Réalisation d'un cheminement doux  
Parcelles concernées : A 291  
Surface : 600 m<sup>2</sup> (bande de 3 m)

**Emplacement réservé n°3 :**

Bénéficiaire : Commune de Parc d'Anxtot  
Vocation : Réalisation d'un ouvrage hydraulique  
Parcelles concernées : A 291  
Surface : 1200 m<sup>2</sup>

**Emplacement réservé n°4 :**

Bénéficiaire : Commune de Parc d'Anxtot  
Vocation : Aménagement de voirie - dégagement de carrefour Rue du Petit Anxtot - RD.80  
Parcelles concernées : B 425  
Surface : 130 m<sup>2</sup>

**Emplacement réservé n°5 :**

Bénéficiaire : Commune de Parc d'Anxtot  
Vocation : Réalisation d'un cheminement doux  
Parcelles concernées : B 282, B 285, B 361, B 410, B 411, B 422, B 423 et B 425  
Surface : 500 m<sup>2</sup> (bande de 2 m)

**Emplacement réservé n°6 :**

Bénéficiaire : Commune de Parc d'Anxtot  
Vocation : Réalisation d'un cheminement doux  
Parcelles concernées : A 154, A 235, A 286 et A 291  
Surface : 140 m<sup>2</sup> (bande de 1,5 m)

**Emplacement réservé n°7 :**

Bénéficiaire : Commune de Parc d'Anxtot

Vocation : Aménagement de voirie - dégagement carrefour Rue de la Mare Auray - RD.80

Parcelles concernées : A 330 et A333

Surface : 50 m<sup>2</sup>

**Emplacement réservé n°8 :**

Bénéficiaire : Commune de Parc d'Anxtot

Vocation : Agrandissement de l'école

Parcelles concernées : A 307 et A308

Surface : 660 m<sup>2</sup>

**Emplacement réservé n°9 :**

Bénéficiaire : Commune de Parc d'Anxtot

Vocation : Réalisation d'un ouvrage hydraulique

Parcelles concernées : A 102, A 156 et A 217

Surface : 6130 m<sup>2</sup>

**Emplacement réservé n°10 :**

Bénéficiaire : Commune de Parc d'Anxtot

Vocation : Réalisation d'un cheminement doux

Parcelles concernées : A 156

Surface : 660 m<sup>2</sup>

**Emplacement réservé n°11 :**

Bénéficiaire : Commune de Parc d'Anxtot

Vocation : Réalisation d'un ouvrage hydraulique

Parcelles concernées : ZB 1

Surface : 4800 m<sup>2</sup>

## **TITRE VIII – LEXIQUE**

## **Destinations des constructions :**

**Artisanat** : c'est l'ensemble des activités de fabrication, de transformation, de réparation et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec des membres de leur famille ou d'un nombre réduit de salariés.

**Bureaux** : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que la direction, la gestion, les études, la conception, l'informatique, la recherche et le développement. Les locaux des professions libérales sont également considérés comme des bureaux.

**Commerce** : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : cette destination comprend l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, en particulier les équipements d'infrastructures : réseaux (poste de relevage, ligne très haut débit,...) équipements de production d'énergie (transformateur EDF,...), ouvrages de lutte contre les inondations, équipements de production d'eau potable,...

**Equipement public** : cette destination comprend les constructions publiques affectées ou nécessaires à la gestion de services publics, en particulier les équipements de superstructures à usage administratif, scolaire, sanitaire, culturel, sportif...

**Entrepôt** : cette destination comprend les locaux où sont stockées des marchandises et/ou du matériel. Au-delà de 20% de la surface de plancher affectés au stockage, cette surface de plancher sera considérée comme destination d'entrepôt. En-dessous, ces surfaces auront la même destination que l'activité à laquelle la fonction de stockage est rattachée.

**Exploitation agricole et forestière** : c'est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

**Habitation** : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service.

**Hébergement hôtelier** : cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidences de tourisme.

**Industrie** : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

## **Lexique des termes évoqués dans le règlement du PLU :**

**Accès** : linéaire de façade du terrain ou de la construction par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.

**Affouillement** : Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres, dès lors qu'elle n'est pas liée à l'exécution d'un permis de construire.

**Annexe** : local secondaire, dépendance à une construction principale affectée à une fonction complémentaire (cave, remise, local à vélo, local pour les ordures ménagères, garage, abris de jardin, atelier...). L'annexe peut être indépendante de la construction principale ou accolée.

**Cavité souterraine** : vide d'origine naturelle ou anthropique situé sous terre. Les cavités souterraines sont présentes sous la forme de carrières, marnières, bétoires, grotte, caverne, caves, abris, etc...

**Changement de destination** : modification de l'utilisation des sols (Cf. Destinations des constructions).

**Clôture** : constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public.

**Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** : c'est le rapport entre la surface de plancher maximale autorisée sur un terrain et la surface de ce terrain.

**Emplacement réservé** : procédé de réservation qui consiste à délimiter, sur les documents graphiques, des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts. Les bénéficiaires et les destinations sont précisés dans les pièces réglementaires du PLU.

**Emprise au sol** : surface délimitée horizontalement par la projection verticale du volume de la construction sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

**Emprise publique** : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique, ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.

**Espaces libres** : les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.

**Exhaussement** : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres, dès lors qu'il n'est pas lié à l'exécution d'un permis de construire.

**Extension** : augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante. La surface ou le volume de l'extension doit être inférieur à celui de la construction existante.

**Habitation Légère de Loisirs** : construction démontable ou transportable destinée à une utilisation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs

**Hauteur** : la hauteur est mesurée soit à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les éléments techniques (cheminées, cages d'escaliers, ascenseurs, saillies traditionnelles,...) ne sont pas considérées dans le calcul de la hauteur.

**Limite séparative** : ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété, que ce soit par rapport au domaine public (alignement) ou aux parcelles voisines (limites latérales et fonds de parcelle).

**Ordre bâti continu** : l'ordre bâti continu s'entend lorsque la proportion des « vides » (non construit) est très inférieure à celle de « pleins » (bâti) le long d'une emprise publique.

**Parcelle** : c'est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

**Servitude d'utilité publique** : il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières.

**Surface de plancher** : la surface s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

**Terrain naturel** : niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction. Le terrain naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

**Voie privée** : constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

**Voie publique** : voie comprise dans le domaine public routier et ouverte à la circulation publique.

**Unité foncière** : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.

## **TITRE VIII – LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES**

## Liste des essences locales de Seine-Maritime recommandées pour une haie par le CAUE de Seine-Maritime :

Alisier torminal - *Sorbus torminalis*  
Amélanchier vulgaire - *Amelanchier ovalis*  
Aulne à feuille en coeur - *Alnus cordata*  
Aulne glutineux - *Alnus glutinosa*  
Bouleau pubescent - *Betula pubescens*  
Bouleau verruqueux - *Betula verrucosa*  
Bourdaie – *Rhamnus frangula*  
Buis commun - *Buxus sempervirens*  
Cerisier à grappes - *Prunus padus*  
Cerisier Sainte Lucie - *Prunus mahaleb*  
Charme commun - *Carpinus betulus*  
Châtaignier - *Castanea sativa*  
Chêne pédonculé - *Quercus robur*  
Chêne sessile - *Quercus petraea*  
Cormier - *Sorbus domestica*  
Cornouiller mâle - *Cornus mas*  
Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*  
Coudrier (noisetier) - *Corylus avellana*  
Erable champêtre - *Acer campestre*  
Erable sycomore - *Acer pseudoplatanus*  
Frêne commun - *Fraxinus excelsior*  
Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*  
Hêtre commun - *Fagus sylvatica*  
Houx commun - *Ilex aquifolium*  
If – *Taxus baccata*  
Merisier - *Prunus avium*  
Néflier commun - *Mespilus germanica*  
Nerprun purgatif - *Rhamnus catharticus*  
Poirier sauvage - *Pyrus pyraster*  
Pommier sauvage - *Malus sylvestris*  
Prunellier - *Prunus spinosa*  
Prunier myrobolan - *Prunus ceracifera*  
Saule blanc - *Salix alba*  
Saule cendré – *Salix cinerea*  
Saule des vanniers - *Salix viminalis*  
Saule marsault – *Salix caprea*  
Sureau noir – *Sambucus nigra*  
Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*  
Viorne lantane - *Viburnum lantana*  
Viorne obier - *Viburnum opulus*