

Pont-Audemer



PA 10 - RÈGLEMENT (Art R.442-6 CUrb)

Lotissement "Le Clos des Marettes"

Département de l'EURE

Commune : APPEVILLE-ANNEBAULT

Lieudit : Les Marettes

Adresse du terrain : Chemin du Château d'Eau

Référence(s) Cadastre(s) : section B n°305, 307 et 311

Demandeur(s) : AMEX AMENAGEUR PROMOTEUR

Opération : 9 lots à bâtir

Numéro de dossier : PA21268

Date d'établissement du dossier : Décembre 2021, compléter Mars 2022

PA21268_APPEVILLE ANNEBAULT_AMEX - PA 10 - Règlement

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1. Champ d'application

Le présent règlement fixe en application des décrets n° 58-1466 du 31 décembre 1958 et 59-898 du 28 juillet 1959, les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement notamment en ce qui concerne les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que la tenue des propriétés, l'aménagement de leurs abords, les plantations et les clôtures.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit lotissement.

1.2. Prescriptions générales d'urbanisme

Les propriétaires et locataires sont tenus de se conformer aux règles d'urbanisme de la commune de APPEVILLE-ANNEBAULT, soit au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Pont-Audemer/Val de Risle (C.C.P.A.V.R.), zone AUb2 (annexé au présent règlement).

1.3. Rappel de l'obligation de permis de construire

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, y compris les bâtiments annexes, ne pourront être édifiées qu'après obtention du permis de construire exigé par les textes en vigueur.

1.4. Situation du lotissement et références cadastrales

Ce lotissement est situé sur le territoire de la Commune de APPEVILLE-ANNEBAULT, Chemin du Château d'Eau. L'assiette du projet est cadastrée section B n°305, 307 et 311 occupant une superficie d'environ 9869 m².

1.5. Destination des terrains

La demande de permis d'aménager prévoit la réalisation de 9 terrains à bâtir, desservis par la Chemin du Château d'Eau.

Dénomination des lots du PA:

- Lots n°1 à 9 : parcelles de superficies variantes de 900 m² environ à 1182 m² environ, destinées à l'édification d'habitations individuelles.
- Lots n° 10 et 11 : parcelles de superficie de 1137 m² environ et 53 m² environ, destinée à la desserte du projet et la gestion des eaux pluviales.

Les surfaces des parcelles seront définitives après le bornage périmétrique.

1.6. Visa de l'architecte coordinateur préalable au dépôt des permis de construire

L'ensemble des permis de construire sont soumis, préalablement au dépôt en mairie, à l'obtention d'un visa obligatoire auprès de M. Jean-Baptiste RICCI, architecte coordinateur de cette opération.

L'architecte coordinateur veillera à l'application des règles d'urbanisme en vigueur, ainsi qu'à la cohérence architecturale de chaque permis au sein de cette opération.

Tout permis ne présentant pas ce visa préalable pourra être refusé.

2. REGLES COMPLEMENTAIRES AU PLUi

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Néant.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Les lots à bâtir n° 1 à 9 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation principale d'habitation. Dans l'éventualité d'un usage secondaire, cet usage ne devra pas générer de nuisance sonore.

Une seule annexe (garage, abris de jardins, carport, ...) non-jointive au volume principal sera autorisée par lot.

2.3. Accès et voirie

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être implantés conformément au règlement graphique (plan PA10b : Règlement graphique).

Les portails devront être implantés à au moins 5 mètres de la limite de propriété, à l'intérieur des lots, de manière à définir une surface extérieure de stationnement sur la parcelle, et afin d'assurer en dehors des voies communes, le stationnement de deux véhicules.

La largeur de cette aire de stationnement (appelée également « entrée charretière ») sera au minimum de 5 mètres.

Chaque acquéreur devra conserver et entretenir cette aire de deux places de stationnement implantée sur sa parcelle, en prolongement du domaine commun, sans qu'une clôture ne vienne séparer du domaine commun cette aire de stationnement qui, de fait est inconstructible.

La réalisation de ces aires de stationnements non-closes sera à la charge exclusive des acquéreurs.

Schéma de principe :



2.4. Desserte par les réseaux

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains et seront à la charge exclusive des acquéreurs.

2.4.1. Eaux usées

L'assainissement des eaux usées sera autonome. Il devra être conforme aux règles en vigueur suivant le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). La filière et le dimensionnement seront précisés lors du dépôt de chaque dossier de demande de permis de construire.

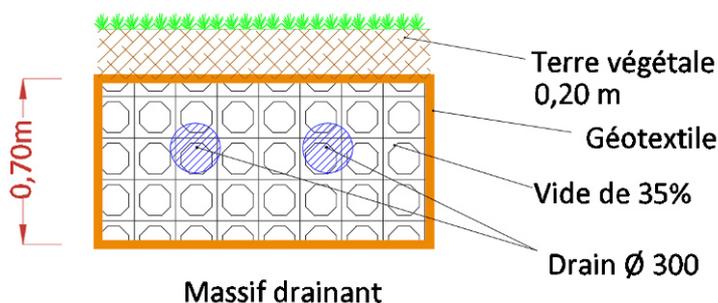
Par ailleurs, ce système d'assainissement devra être conçu afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif quand celui-ci sera posé dans le hameau (voir paragraphe *Eaux usées*, page 87 du règlement écrit du PLUi de la CCPAVR).

Les travaux d'assainissement des eaux usées sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

2.4.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès...) du domaine privé seront tamponnées sur chaque parcelle par le biais d'un système d'infiltration par massifs drainants dimensionnés en fonction des besoins (voir *Principe de la mise en place d'un massif drainant* annexé au présent document). Ces travaux seront à la charge exclusive de chaque acquéreur.

Coupe de principe de la tranchée drainante :



2.5. Caractéristiques des terrains

Voir tableau de répartition des surfaces annexé au permis d'aménager.

2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10b).

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10b).

Les **abris de jardin** ne sont pas soumis au règlement graphique du lotissement et devront être implantés dans la partie arrière des lots. Il est donc interdit d'implanter un abri de jardin entre la façade principale de l'habitation et la voie de desserte des lots.

2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

2.9. Emprise au sol

Voir document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

2.10. Hauteur des constructions / Sous-sol

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder deux niveaux et pourra pas être supérieure à 6,50 mètres à l'égout de toiture.

Il est précisé que les buttes artificielles (issues du modelage des terrains) sont interdites. En conséquence, les terres de déblais excédentaires devront obligatoirement être évacuées pendant les travaux de terrassement.

Les sous-sols sont interdits.

2.11. Aspect extérieur

2.11.1. Composition des façades et des pignons

Les façades devront présenter un ordonnancement architectural.

Chaque façade ne pourra pas présenter plus de 3 formats d'ouvertures différents (hors porte de garage, porte de service et porte d'entrée).

La composition principale des façades et des pignons devra se faire dans le respect du nuancier d'enduits annexé ci-après. Elle pourra être éventuellement complétée par un des dispositifs suivants :

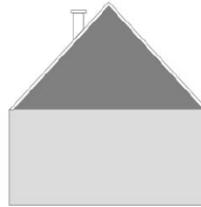
- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour l'habillage des façades.
- Intégration d'un matériau noble de type zinc, ardoise, briques/briquettes
- Bichromie (dans le respect du nuancier annexé).
- Plusieurs joints creux horizontaux.

En cas de pignon aveugle, une obligation de composition est posée.

Les dispositifs exclusivement autorisés sont les suivants :

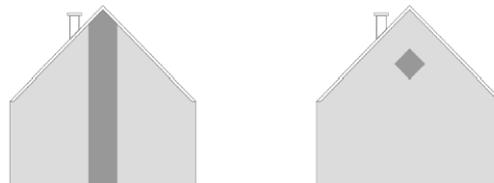
- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour la composition de la façade pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Essentage en matériau noble type zinc, ardoise, briques/briquettes,... pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Bichromie (dans le respect du nuancier annexé) pour recouvrir la pointe de pignon concernée.

Illustration :



Tout autre élément de modénature ou de bichromie est interdit au sein de l'opération.

A titre d'exemple :



Les essentages ou intégrations en PVC sont strictement interdits.

2.11.2. Menuiserie extérieure

Les menuiseries et volets devront être de couleur : blanches, noires, bordeaux ou grises.

Les portes d'entrée, de garage et de service pourront être de couleur identique à celles des menuiseries ou de couleur plus soutenue, et à condition de ne rajouter qu'une seule teinte à celle déjà existante aux menuiseries.

2.11.3. Toitures / couverture (volumes principaux)

Le volume principal des constructions sera composé de 2 ou 4 pans.

La pente de toiture de ce volume principal sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses sont permises dans la mesure où elles s'intègrent bien, sur des volumes de plain-pied, accolées à la construction, et que leurs emprises ne dépassent pas 40% de l'emprise totale de la construction.

La couverture des toitures à pentes sera de couleur ardoisé.

Les arêtiers et les faîtages doivent être traités dans le même aspect que la toiture.

Dans le cadre d'une recherche affirmée d'architecture contemporaine, et avec l'approbation de l'architecte coordinateur, le zinc est autorisé pour la couverture d'éléments mineurs en surface, il devra être prépatiné ou prélaqué.

Les abris de jardin inférieurs à 15 m² ne sont pas soumis à cet article.

2.11.4. Abris de jardin

Les abris de jardin devront avoir une finition bois naturel ou bois traité à l'huile de lin.

Les abris métalliques ou en P.V.C. sont interdits.

L'implantation devra respecter le paragraphe 2.7. du présent règlement.

2.11.5. Clôtures / Haies

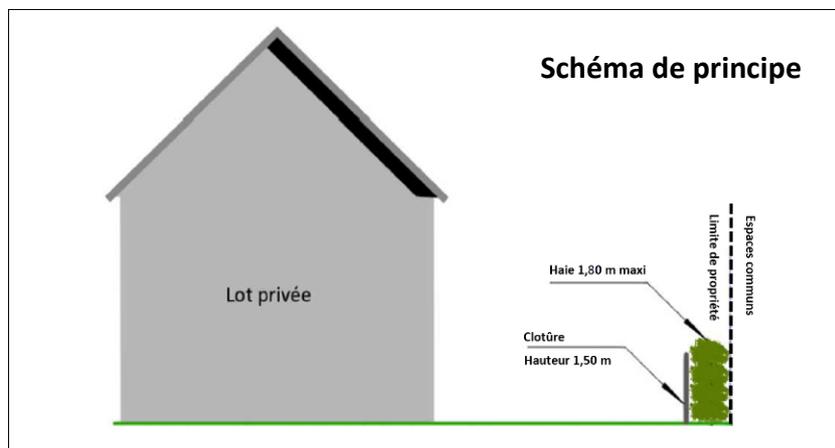
Au droit des limites des lots avec les espaces communs internes à la résidence : Chaque propriétaire devra planter une haie composé d'au moins trois essences locales. Elle sera implantée à 0,50 m de la limite de propriété (à l'intérieur des lots). L'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 1,80 m.

Une clôture pourra être implantée derrière la haie à 1,00 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot.

S'il est prévu une clôture celle-ci devra être de teinte grise anthracite et d'une hauteur exclusive de 1,50 m hors sol.

Les soubassements maçonnés sont interdits.

Les portails et portillons devront être de la même teinte que les clôtures.



Sur le périmètre extérieur de l'opération : Chaque propriétaire devra implanter en limite de sa propriété une clôture (sauf s'il existe déjà une) de teinte grise anthracite d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.

Les soubassements maçonnés sont interdits.

Pour les lots 1 à 9, une haie composée d'au moins trois essences locales sera plantée par le lotisseur derrière ces clôtures à l'intérieur des lots. Le maintien et l'entretien de la haie sera à la charge de l'acquéreur et ne devra pas dépasser 1,80 m de hauteur.

Sur les limites séparative internes au projet : Chaque propriétaire devra implanter en limite de sa propriété une clôture de teinte grise anthracite d'une hauteur exclusive de 1,50 m hors sol.

Les soubassements maçonnés sont interdits.

Une haie composée d'au moins trois essences locales pourra être plantée derrière ces clôtures à l'intérieur des lots. L'entretien de la haie sera à la charge de l'acquéreur et ne devra pas dépasser 1.80 m de hauteur.

Les haies et autres plantation devront respecter la liste des essences locales jointe en annexe 2 du présent document et extrait des annexes au règlement du PLUi.

2.11.6. Système de chauffage

En cas de réalisation d'une unité extérieure (climatisation réversible ou d'une pompe à chaleur (pac)), celle-ci ne doit pas être visible depuis la rue. Dans le cas d'une impossibilité de faire autrement les unités devront être habillées afin de les masquer.

2.12. Stationnement des véhicules

Voir paragraphe 2.3. *Accès et voirie* du présent règlement.

2.13. Espaces libres et plantations

Pour les haies privatives séparatives, les acquéreurs seront libres de choisir les végétaux d'essences locales sauf tous végétaux appartenant à la famille des Cupressaceae (thuya, cyprès de Lawson, etc...), les Lauriers et toutes plantations d'espèces exotiques invasives.

Les acquéreurs devront planter 2 arbres minimum de moyennes à hautes tiges sur leur terrain. Ils devront être plantés en prenant la précaution d'évaluer correctement leurs conséquences à moyen et long terme, pour tenir compte notamment de la taille des terrains, des troubles à l'égard des bâtiments voisins et des potentielles pertes d'ensoleillement. Enfin, il est préférable de choisir des espèces à croissance lente, supportant des élagages fréquents.

Les haies et autres plantation devront respecter la liste des essences locales jointe en annexe 2 du présent document et extrait des annexes au règlement du PLUi.

2.14. Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 2250 m². Elle est répartie selon le tableau de répartition des surfaces annexé au permis d'aménager.

2.15. Gestion des poubelles

Chaque acquéreur devra stocker ses bacs à déchets sur sa parcelle et devra les déposer dans le local prévu à cet effet en entrée de lotissement le jour de ramassage.

ANNEXE 1: NUANCIERS ENDUITS

LES ENDUITS

Les enduits seront choisis dans la gamme des nuances des matériaux présentes ci-dessous :

TEINTES POUR ENDUIT DE BASE (teintes Weber ou équivalent) :



009 - Beige



010 - Beige ocre



012 - Brun



013 - Brune foncé



044 - Brun clair



202 - Cendre beige foncé



203 - Cendre beige clair



212 - Terre beige



215 - Ocre rompu



232 - Mordoré



240 - Marron moyen



495 - Beige schiste



545 - Terre d'arène

ANNEXE 2:

Le règlement de la zone à Urbaniser (AU)

La zone à urbaniser (AU) comprend cinq types de zones :

- **AUb1** pour les zones à urbaniser à dominante résidentielle sur le secteur de Pont-Audemer ;
- **AUb2** pour les secteurs urbanisés à dominante résidentielle en dehors des secteurs de Pont-Audemer (les 25 communes restantes) ;
- **AUz** pour les zones à urbaniser à dominante d'activités économiques ;
- **2AU** pour les zones dont l'ouverture à l'urbanisation est liée à l'installation ou mise à niveau des réseaux nécessaires à l'équipement d'une zone urbaine nouvelle (eau potable, électricité, etc.) et soumise soit à modification (zone 2AU inscrite depuis moins de 9 ans), soit à révision (zone 2AU inscrite depuis plus de 9 ans) du PLUi en application de l'article L.153-31, 4° du Code de l'urbanisme.

Les zones 2AU ne sont pas réglementées. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise au préalable à une modification (zone 2AU inscrite depuis moins de 9 ans) ou à une révision (zone 2AU inscrite depuis plus de 9 ans) du PLUi en application de l'article L.153-31, 4° du Code de l'urbanisme.

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone à urbaniser sont indiquées en fonction du type de zone à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous conditions doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

Toute règle qui serait contraire à l'application d'un PPRi approuvé ne pourra être appliquée.

Tout projet de construction en zone 2AU entraîne la nécessité de modifier (zone 2AU inscrite depuis moins de 9 ans) ou de réviser (zone 2AU inscrite depuis plus de 9 ans) le PLUi en application de l'article L.153-31, 4° du Code de l'urbanisme.

ZONE AUB2

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AUB2		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
	Artisanat et commerce de détail		X	
Commerce et activités de service	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Il est rappelé dans les dispositions générales (Article 1) du présent règlement, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

En zones AUB1 et AUB2, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

Les règles générales d'implantation ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour chaque zone, les annexes aux constructions principales devront s'implanter en respectant un retrait d'au moins 5m mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

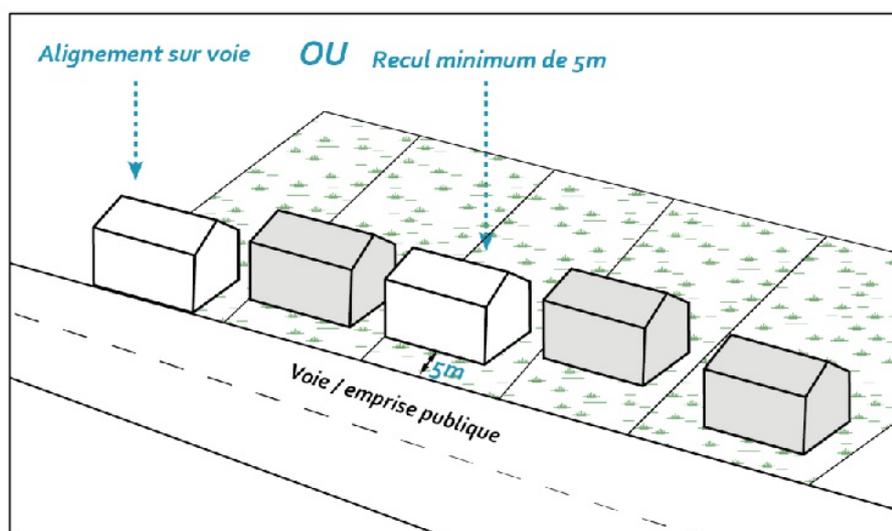
Règles générales

En zone AUB1

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limite de voie ou d'emprise publique ;
- en retrait d'au moins 5m mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Schéma illustratif zone AUb1 :



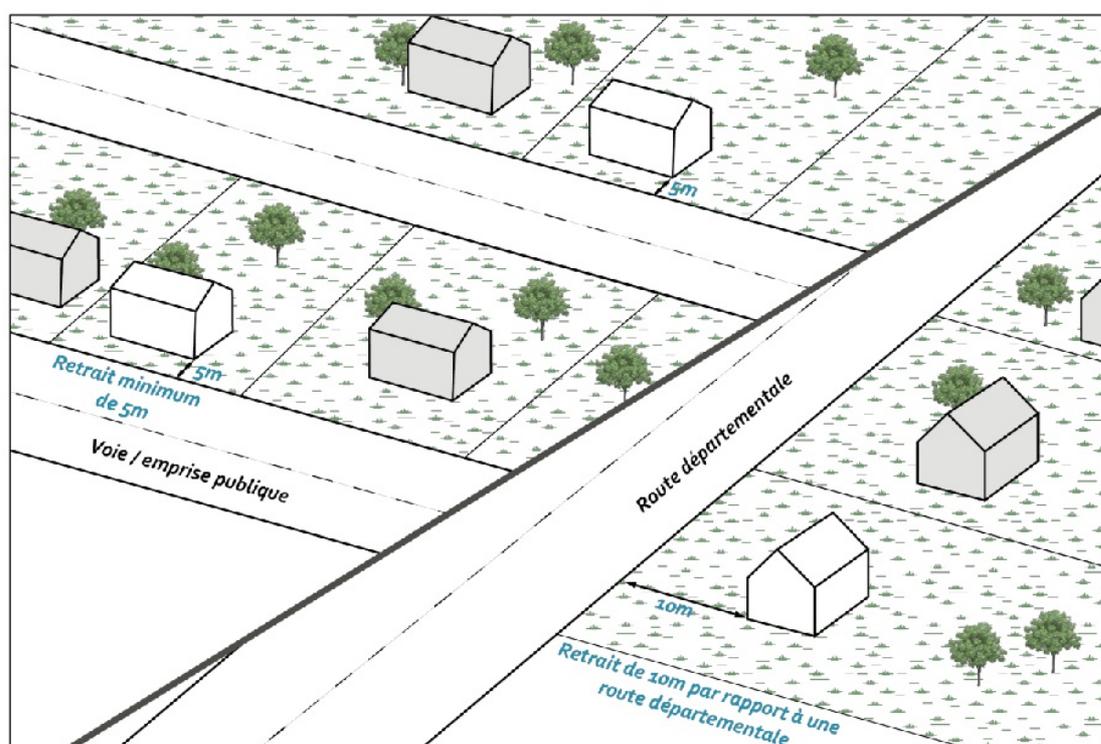
En zone AUb2

Les constructions doivent être implantées soit :

- en retrait d'au moins 10m mesurés depuis la limite d'une route départementale ;
- en retrait d'au moins 5m mesurés depuis la limite des autres voies et emprise publique.

Les entrées en charretière sont obligatoires avec un recul du portail de 5 mètres minimum.

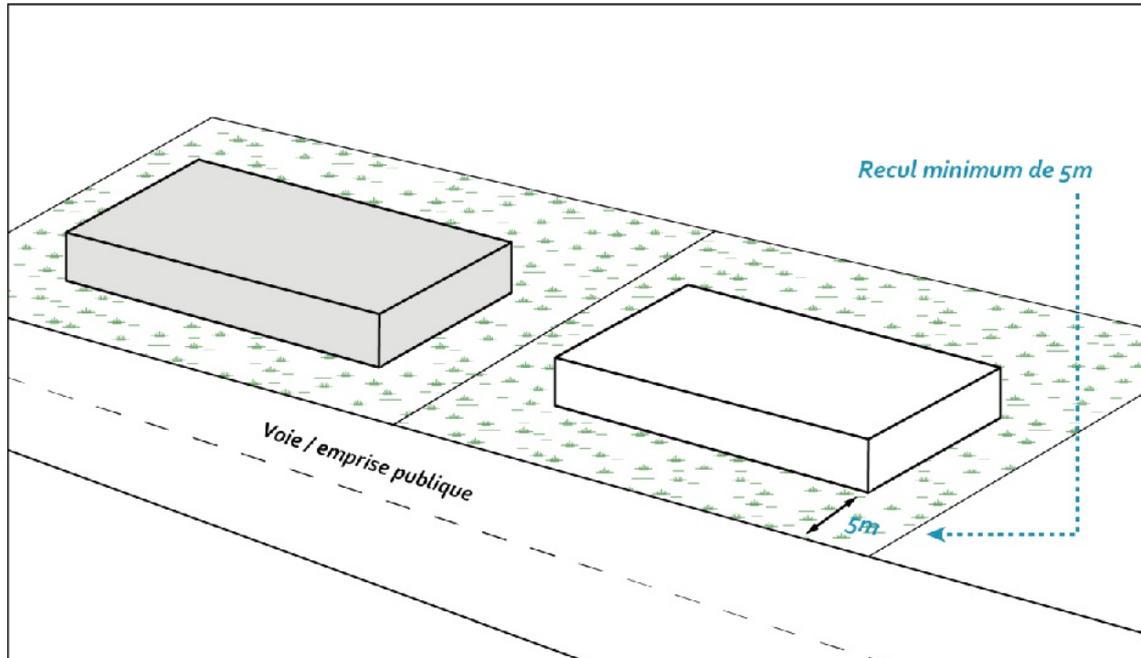
Schéma illustratif zone AUb2 :



- En zone AUz

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ou emprise desservant le projet.

Schéma illustratif zone AUz :



Cas particuliers

Pour l'ensemble des zones AU, des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

- Lorsque la construction est implantée en second rideau et au-delà ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- Lorsque le projet préserve la continuité urbaine par la réalisation d'un mur en pierres de pays apparentes, sous réserve que la hauteur de l'ouvrage respecte les règles de clôtures définies à travers le présent règlement.

L'implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

Les règles générales d'implantation ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour chaque zone, les annexes aux constructions principales pourront s'implanter sur les limites séparatives de propriété ou observer un retrait d'au moins 1m mesuré depuis la limite séparative.

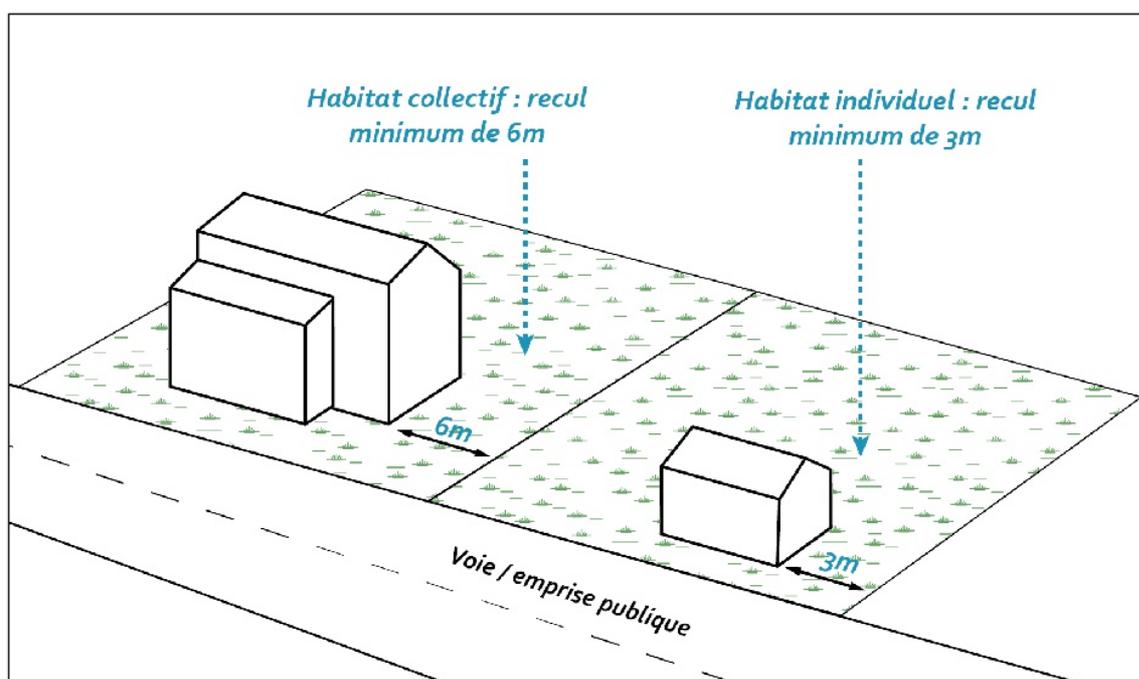
Règles générales

En zone AUb1

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une limite séparative de propriété. En cas de retrait, la distance est mesurée depuis la limite séparative et est déterminée par le gabarit de la construction :

- En cas d'habitat individuel de type pavillonnaire : un retrait minimum de 3m ;
- En cas d'habitat collectif : un retrait minimum de 6m.

Schéma illustratif zone AUb1 :

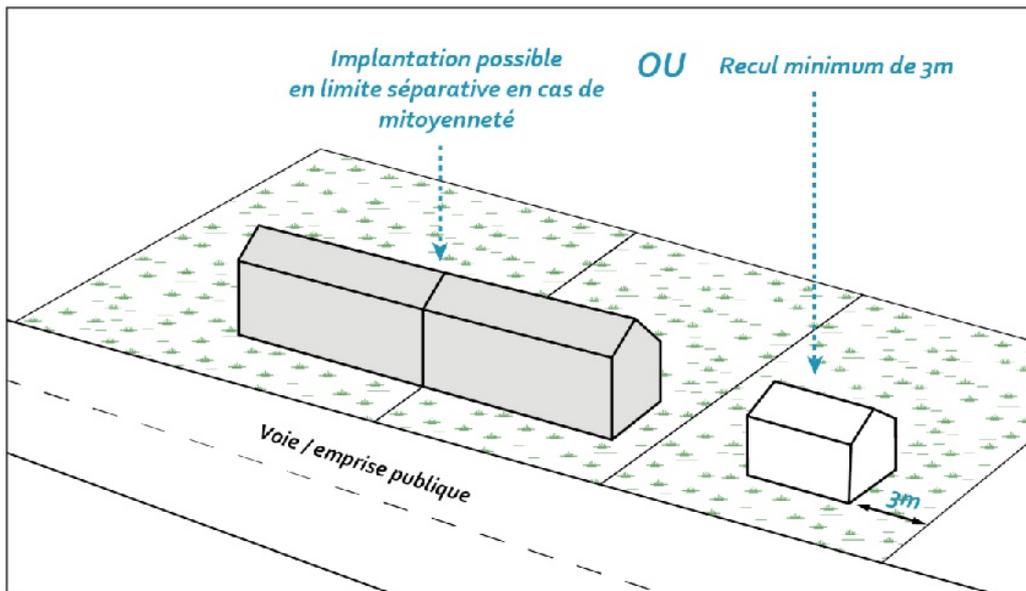


En zone AUb2

Les constructions doivent être implantées soit :

- En retrait d'au moins 3m mesurés depuis la limite séparative ;
- En limite séparative, uniquement en cas de constructions établies en mitoyenneté avec une construction voisine (existante ou en projet), tout en respectant un principe de volume équivalent.

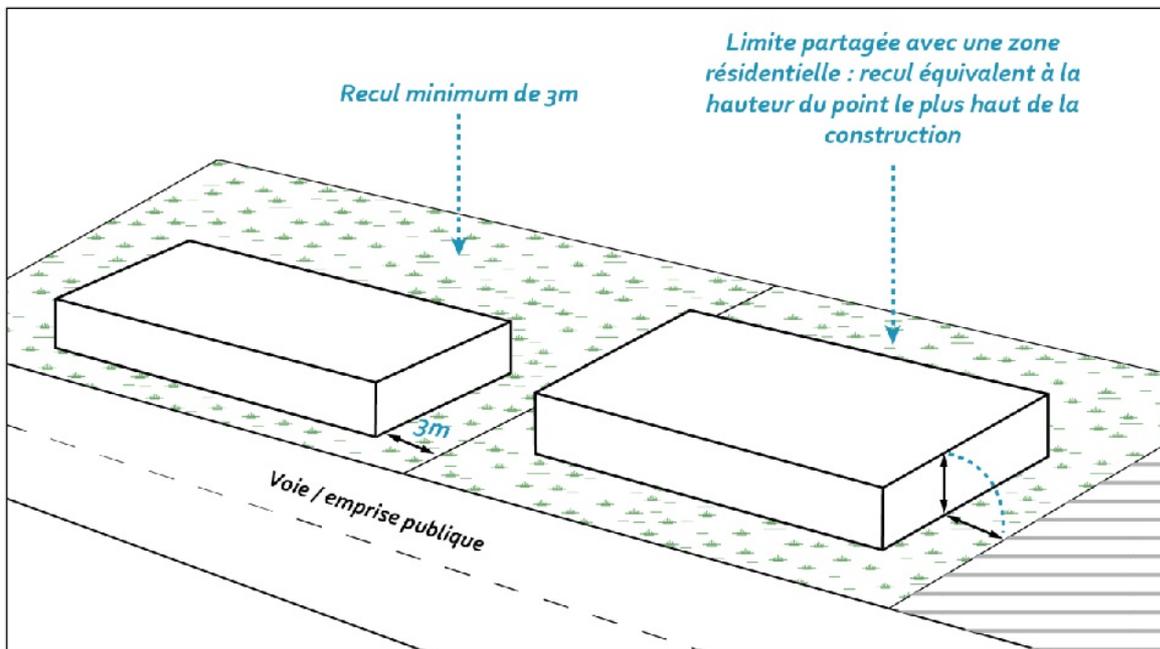
Schéma illustratif zone AU₂ :



- En zone AU_z

En cas de limite séparative partagée avec une zone urbaine ou à urbaniser à dominante résidentielle les constructions devront observer un recul équivalent à la hauteur mesurée au point le plus haut du bâtiment. Dans tous les cas, le recul ne pourra être inférieur à 3m.

Schéma illustratif zone AU_z :



Cas particuliers

Pour l'ensemble des zones AU, des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

- pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.).

Emprise au sol à respecter et espaces libres de pleine terre à préserver

Tout projet doit respecter les dispositions indiquées à travers le plan dédié.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à ces dispositions, à l'exception des équipements situés au sein d'un secteur couvert par un Plan de Prévention du Risque d'inondation

Le traitement paysager des espaces libres de pleine terre doit servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir une certaine biodiversité en milieu urbanisé.

En cas de secteur classé en zone bleue, verte ou rouge d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi), se reporter aux annexes 31 et 32.

En cas de secteur paysager ou écologique à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le projet devra respecter les dispositions du 2.3 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions – Les espaces paysagers et écologiques* (L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (*se reporter à l'Annexe 1 du présent règlement*).

Hauteurs des constructions

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

Règles générales

Tout projet doit respecter la hauteur maximale indiquée au plan dédié.

En cas de toits plats, le projet devra respecter les règles fixées à travers le 2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* en termes de gabarits et de volumes des constructions.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux ou depuis le premier niveau de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI).

Nonobstant les dispositions indiquées sur le plan dédié, la hauteur des annexes se limite à un maximum de 4m mesuré au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Cas particuliers

Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, il est possible de déroger aux règles générales, à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme (projet architectural des autorisations d'urbanisme).

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Les dispositions énoncées au présent article s'appliquent également aux opérations d'aménagement d'ensemble, autorisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour division de terrain. Pour éviter toute difficulté lors de l'instruction des demandes de permis de construire, le pétitionnaire est invité à penser son projet de telle sorte que les futures constructions puissent respecter ces dispositions.

Pour rappel, des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Principes généraux

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce principe général doit être aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme à travers le règlement graphique (cf. Plan n°2). En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

D'une manière générale, les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction

peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

Gabarits et volumes

Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles de :

- rendre plus onéreuses ou plus difficiles la réalisation d'un ouvrage public ;
- de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité des eaux, souterraines comme superficielles ;
- d'être implantées dans une zone soumise à un aléa d'inondation et/ou de mouvement de terrain dans les sols et sous-sols.

En cas de construction à vocation d'habitation à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation. Cette rupture devra se manifester au niveau de la façade donnant sur l'emprise publique.

Façades et ouvertures

Règles générales

- Les façades des constructions devront respecter les principes généraux énoncés au 2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ;
- Seules les imitations des architectures traditionnelles normandes (appelées pastiches) sont autorisées. Les imitations hors normandes sont interdites ;
- Le blanc pur et les couleurs détonantes ou criardes sont interdits ;
- En cas de façade implantée en limite de l'emprise publique, est interdite la pose de caisson ou de coffre de volet roulant disposé en saillie par rapport à la maçonnerie.

Toitures et couvertures

Règles générales

- La toiture est considérée comme la cinquième façade de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.
- En cas de toiture en pente, celle-ci devra être au minimum de 35° (à l'exception des toitures monopentes) hors prolongement de coyaux ;
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment ;
- Les toitures monopentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- pour une construction dont la toiture est masquée par un acrotère,
- pour une construction accolée à une autre construction,
- En cas de toitures plates, celles-ci devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés ;
- En cas de construction annexe implantée sur une limite séparative, la forme de la toiture est libre ;
- Pour les couvertures des constructions principales, les tuiles doivent être d'aspect plate et de teinte sombre. Les tuiles de couleurs claires et les tuiles à ondulation (ne faisant pas partie des toitures traditionnelles normandes) sont interdites ;
- Les matériaux type tôle ondulée métal ou translucide sont interdits. Le zinc et le bac acier de teinte sombre peuvent être autorisés ;
- Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture. Une dérogation à cette règle pourra être accordée, sauf en cas de contrainte technique avérée.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux ;
- Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture.

Clôtures

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, ...), ne serait pas adapté à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Les haies présentant un intérêt patrimonial (alignement de hauts jets, talus planté) peuvent être restaurées et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Les clôtures doivent avoir une conception d'ensemble et être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de hauteur par rapport à la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.

Sauf contraintes techniques liées à mise aux normes pour la sécurité, les murs pleins existants d'intérêt patrimonial seront conservés.

Les clôtures à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les constructions et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Les clôtures pourront être végétalisées. Dans ce cas, elles seront constituées d'essences locales (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, ...) en référence au guide d'essence végétale (annexé au règlement).

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste annexée au PLUi. La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public. Les plantes exotiques envahissantes sont strictement interdites conformément à la liste annexée à ce document (*annexe 4*).

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux bruts, « brillants », « d'aspect non fini »,
- Les couleurs vives et le blanc pur sur de grande proportion,
- La fausse végétation et les matériaux occultants type bâche.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain dans les cas suivants :

- Pour les terrains situés à l'angle de deux voies et les unités foncières bordées de plusieurs voies ;
- Pour préserver l'harmonie des clôtures environnantes ;
- Pour prendre en compte la topographie du terrain ;
- Pour des raisons architecturales, de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'activités, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé à la hauteur maximale dans la limite de 3 m ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc...).

Les clôtures en front de rue

Les hauteurs maximales suivantes sont définies en tout point du sol naturel avant travaux.

Sont interdits les murs en plaques béton, canisses et matières plastiques.

En zone AUb1

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20m. En cas de mur bahut, celui-ci devra être d'une hauteur maximale de 0,90m et sera surmonté d'un dispositif à claire-voie.

En cas de clôture en mur plein, celle-ci ne devra pas constituer de facteur aggravant le risque d'inondation. Une clôture en mur plein ne pourra ainsi être implantée dans un sens perpendiculaire au sens d'écoulement, de montée et de retrait des eaux.

En zone AUb2

La hauteur maximale est de :

- 2m pour les clôtures végétales ;
- 1,80m pour les autres modes de clôtures employés.

En cas de clôture en mur plein, celle-ci ne devra pas constituer de facteur aggravant le risque d'inondation. Une clôture en mur plein ne pourra ainsi être implantée dans un sens perpendiculaire au sens d'écoulement, de montée et de retrait des eaux.

En zone AUz

Les clôtures devront être constituées en grillage et ne pourront dépasser une hauteur supérieure à 3m. La hauteur des clôtures pourra être supérieure à 3m en cas de nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Cas particuliers

Selon la zone concernée, une clôture pourra observer une hauteur supérieure dans les cas suivants :

- un relief ou une topographie ne permettant pas une bonne intégration architecturale de la clôture ou rendant complexe l'application de la règle générale ;
- des questions de sécurité ou de protection acoustique dans les zones exposées au bruit ;
- la recherche d'une intégration qualitative d'éléments techniques, tels que coffrets électriques, compteurs divers, etc. ;

Les clôtures en limites séparatives de propriété

Quelle que soit leur composition, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m mesurés en tout point du sol naturel avant travaux.

Une clôture pourra observer une hauteur supérieure en cas de relief ou de topographie rendant complexe l'application de la règle générale, ou dans un souci de meilleure intégration architecturale.

Les clôtures en limites de zones A et N

Dans ces secteurs, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements de la petite faune. C'est pourquoi toute clôture implantée en limite d'une zone agricole ou naturelle devra être végétale. Elle pourra être doublée d'un grillage qui devra être à mailles larges (maillage d'au moins 10x10 cm).

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Éléments de paysage protégés

Le patrimoine bâti (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.
- Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 2 du présent règlement.

Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 2 de ce document.
- Les espaces paysagers existants, ainsi que les arbres remarquables identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
Ces éléments doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites en dehors de celles dont l'emprise au sol n'excède pas 20m² et qui servent à l'entretien et la mise en valeur des lieux. Les espaces de stationnement entraînant une imperméabilisation du sol, même partielle, sont interdits. Seules peuvent être admises les aires de jeux et les allées piétonnes, à condition de ne pas porter atteinte à la protection de ces espaces.

Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation ; Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m ;
- Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti) ;
- Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation) ;
- Pour les constructions à vocation de logement, les exigences en matière de nombre de places de stationnement sont déterminées en fonction de la surface de plancher de la construction concernée.

Les normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés sont ainsi les suivantes :

- Surface de plancher inférieure à 50m² : 1 place.
- Surface de plancher comprise entre 50 et 100m² : 2 places.

- Au-delà de 100m² de surface de plancher : 3 places.
- Pour les constructions autres que le logement le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun ;
- En cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint, sous réserve de justifications précises ;
- En cas de logements collectifs ou de projets d'aménagement d'ensemble, les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Stationnement des véhicules électriques et hybrides

- Pour les autres destinations autorisées en zone à urbaniser, le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

Stationnement des deux-roues non motorisés

- Les constructions neuves à vocation d'habitation (à l'exception des logements individuels et de leurs annexes) comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné et adapté pour le stationnement des deux-roues non motorisés. Le pétitionnaire devra justifier du dimensionnement suffisant de l'ouvrage.
Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée.
- Pour les autres destinations autorisées en zone urbaine, le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

II. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides).

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination du projet d'aménagement, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- En zone AUB2, l'accès sur la voie publique devra obligatoirement se faire à travers une entrée charretière, avec pans de 45°, d'une largeur minimum de 5m et perpendiculaire à la voie. Cette entrée devra être mutualisée dès que cela sera possible. Dans les autres zones, dès que cela est possible, l'aménagement d'une entrée charretière est recommandé en suivant les mêmes caractéristiques.
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés ;
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation ;
- Dans tous les cas, la dimension d'une voirie nouvellement créée doit avoir au minimum une largeur de :

- 3m pour une chaussée en sens unique de circulation ;
- 5m pour une chaussée en double sens de circulation ;
- 6m pour une chaussée en double sens de circulation et concernée par le passage de véhicules de transport en commun.

La largeur d'un espace réservé à la circulation piétonne (trottoirs, bande piétonne, etc.) ne pourra être inférieure à 1,40 mètres. En cas de trottoir, celui-ci devra être minéralisé et respecter les normes en vigueur concernant les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- La longueur d'un accès particulier ne peut excéder 50m, mesurés depuis la limite de l'emprise publique ;
- En cas de voie en impasse, il devra être prévu un espace de retournement suffisant pour permettre le passage des bennes à ordures ménagères (BOM).

3.2 Equipements

Stockage des déchets

- Toute opération de 4 logements et plus ou toute création de logements collectifs devra prévoir la création d'un local d'un minimum de 20 m² d'emprise au sol dédié au stockage des ordures ménagères, des encombrants, des déchets recyclables et des déchets verts. La création d'un bac enterré pour le stockage des déchets pourra également être exigée en fonction de l'importance de l'opération ;
- L'installation de ce type de local devra obligatoirement se faire sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation publique. Un espace de présentation devra être prévu pour chaque logement de manière à ne pas encombrer les trottoirs les jours de collecte.

3.3 Desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions fixées par les différents règlements en vigueur, notamment celui concernant la défense contre l'incendie.

Eaux usées

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement (lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie) dans les conditions fixées par le règlement en vigueur. Les eaux industrielles pourront être renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation.
En cas d'absence de système d'assainissement collectif, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome et conçu pour être raccordable au réseau collectif.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

- Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques. Sont ainsi autorisés et encouragés :
 - Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
 - Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
- Les eaux de toitures seront, tant que faire se peut, infiltrées au niveau de chaque parcelle. Des ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin, noue, etc.) pourront être exigés pour tenir compte de contraintes particulières, notamment la gestion des eaux de voirie. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.
- Dans le cas d'une collecte directe des eaux de voirie par un réseau de canalisations, les eaux recueillies transiteront obligatoirement par un ouvrage de traitement dimensionné pour un orage centennal, avant rejet dans le réseau public.

Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

Réseaux électriques

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Réseaux numériques

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation ;
- La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

ANNEXE 3:

Liste des essences locales conseillées pour la plantation de haies

Pour planter en alignement ou en isolé : Arbres de haut-jet

Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Bouleau pubescent ou bouleau blanc	<i>Betula pubescens</i> ou <i>Betula alba</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile ou rouvre	<i>Quercus petraea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hêtre sylvestre	<i>Fagus sylvatica</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbres de 7 à 15m + * supportent bien la taille

Alisier (sorbier alisier)	<i>Sorbus torminalis</i>
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>
Cerisier de sainte -Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Charme commun*	<i>Carpinus betulus</i>
Erable champêtre*	<i>Acer campestre</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Hêtre sylvestre*	<i>Fagus sylvatica</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Noisetier coudrier	<i>Corylus avellana</i>
Prunelier (épine noire)	<i>Prunus spinosa</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbustes (jusqu'à 7 m)

Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Eglantier commun	<i>Rosa canina</i>
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>