Euclyd Eurotop
Géomètres-Experts

AMEX
AMÉNAGEUR-PROMOTEUR
GROUPE HEXAÔM

Les Andelys

PA 10 - RÈGLEMENT
(Art R.442-6 CUrb)

Département de la Seine-Maritime

Commune :	ELBEUF
Adresse du terrain :	Rue Olivier et Suchetet
Référence(s) Cadastrale(s) :	AI n°262-267
Demandeur(s) :	AMEX AMENAGEUR PROMOTEUR
Opération :	9 lots à bâtir

Numéro de dossier : LA19090

Date d'établissement du dossier : Août 2019, complété : Novembre 2019

CHAPITRE I - GENERALITES

Article I-01 - 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, tous ou partie du dit lotissement.

Article I-02 - Prescriptions générales d'urbanisme

Les propriétaires et locataires sont tenus de se conformer aux règles d'urbanisme de la commune d'ELBEUF, soit au Plan Local d'Urbanisme (PLU), zone UD (annexé au présent règlement).

Article I-03 - 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.

Article I-04 - Situation du lotissement et références cadastrales

- Ce lotissement est situé sur le territoire de la Commune d'ELBEUF, Rue Olivier et Suchetet.
- L'assiette du projet est cadastrée AI n°262-267 occupant une superficie d'environ 4108 m².

Articles I-05 - Destination des terrains

La demande de permis d'aménager prévoit la réalisation de 9 terrains à bâtir, desservis par la Rue Olivier et Suchetet.

Dénomination des lots du PA:

- Lots n°1 à 9 : parcelles de superficies variantes de 334 m² environ à 534 m² environ, destinées à l'édification d'habitations individuelles.
- Lots n°10 et 11 : parcelles de superficie réciproque de 4 m² environ et 33 m² environ, resteront propriété de la commune pour l'accotement de la Rue Olivier et Suchetet.

Les surfaces des parcelles seront définitives après le bornage périmétrique.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Article 2-01 – Occupations et utilisations des sols interdites

Pas de prescription supplémentaire au PLU.

Article 2-02 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Pas de prescription supplémentaire au PLU.

Article 2-03 – Condition de desserte des terrains par les voie public et collecte des déchets

En complément des règles du PLU, les accès des futurs terrains à bâtir sont imposés et devront être implantés conformément au plan de composition et document graphique - PA4.

Les portails seront implantés au moins 5,00 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique.

Article 2-04 – Desserte par les réseaux

Prescriptions supplémentaires au PLU.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains. Ces travaux sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

Assainissement des eaux pluviales des lots

Les acquéreurs de chacun des lots devront gérer, stocker et infiltrer, à leur charge, sur leur terrain, les eaux pluviales provenant des surfaces qu'ils auront imperméabilisées (toitures, terrasses, accès à leur parcelle,…), sur la base d'une pluie centennale.

Les ouvrages d'infiltration devront être dimensionnés suivant l'importance des surfaces imperméabilisées et précisés dans le ou les permis de construire suivant les prescriptions décrites dans la Note technique – Gestion des Eaux Pluviales jointe à la présente demande (cf : Pièces annexées).

En outre, l'usage de récupérateurs d'eau de pluie est encouragé, cependant ces récupérateurs feront l'objet d'un soin particulier quant à leur intégration et ils ne devront pas être directement visibles depuis les voies publiques et privées.

Assainissement des eaux usées des lots

Chaque lot devra être raccordé au réseau d'eaux usées via les boites de branchement créées par l'aménageur et mises à disposition au droit des lots. Ces travaux sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

Article 2-05 – Superficie minimale des terrains constructibles

Pas de prescription supplémentaire au PLU.

Article 2-06 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique

Les constructions devront respecter les zones de constructibilité définies sur le plan de composition et document graphique - PA4 en complément des règles du PLU.

La façade principale des constructions a pour obligation de s'aligner à 5,00 mètres de l'emprise de la Rue Olivier et Suchetet.

Article 2-07 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les zones de constructibilité définies sur le plan de composition et document graphique - PA4 en complément des règles du PLU.

Article 2-08 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription supplémentaire au PLU.

Article 2-09 – Emprise au sol des constructions

Pas de prescription supplémentaire au PLU.

Article 2-10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne devra excéder un R+1+combles non aménagés en complément des règles du PLU.

Article 2-11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Intégration des constructions dans le paysage

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain.

Un plan d'adaptation au sol de la construction et de modelage du terrain devra être fourni au dossier de demande de permis de construire, faisant apparaître les cotes du terrain naturel et les cotes de terrain fini après modelage.

La cote du rez-de-chaussée fini des constructions ne devra pas excéder 0.30m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel avant travaux.

Il est précisé que les buttes artificielles sont interdites. En conséquence, les terres de déblais excédentaires devront obligatoirement être évacuées pendant les travaux de terrassement.

Façade :

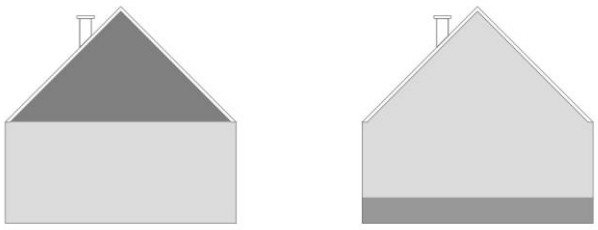
Soubassement

Les parties d'élévation des soubassements, situées au-dessus du niveau du terrain fini, feront l'objet d'un traitement de surface identique ou similaire au rez-de-chaussée sans marquage d'aspect du soubassement.

Habillage des pignons

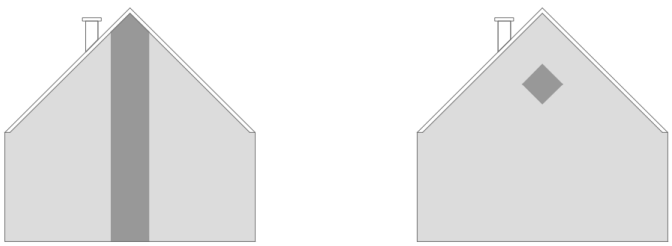
En cas de pignon aveugle, une obligation d'habillage est posée. Les dispositifs exclusivement autorisés sont les suivants :

- Modénature avec des briquettes de type Terca ou équivalent ;
- bichromie (deux couleurs d'enduits différentes), selon la disposition suivante :



La pointe peut présenter une teinte plus foncée que le reste du pignon

Tout autre élément de modénature ou de bichromie est interdit au sein de l'opération. A titre d'exemple :



Enduit

Dans tous les cas, les enduits devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Tout pastiche d'architecture extérieure à la région est interdit.

Abris de jardin

Les abris de jardin doivent être obligatoirement implantés dans le fond de la parcelle de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Par ailleurs, ils devront avoir une finition similaire à celle du bâtiment principal ou en bois naturel ou peint.

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

Système de chauffage

Les systèmes de chauffage type : "unité extérieure de chauffage" ne doivent pas être visible de depuis la rue. Dans le cas d'une impossibilité de faire autrement les unités devront être habillées afin de les masquer.

Ouverture et menuiserie

Les menuiseries ~~seront en PVC~~, en Aluminium ou en bois peint. La teinte devra être choisie dans la liste suivante : beige (RAL 1015 ou approchant) ; Bordeaux (RAL 3005 ou approchant) ; Bleu nuit (RAL 5003 ou approchant) ou gris anthracite (RAL 7016 ou approchant). Les teintes « blanc pur, noir ou toutes autres couleurs » sont proscrites.

Les volets seront des volets roulants avec coffre encastré, non visible depuis l'extérieur ou ils seront battants à persienne.

La couleur des volets, des portes de garages et des portes de service sera en concordance avec celle des menuiseries.

Toiture

Les toitures seront à 2 ou 4 pans. Les pentes des constructions seront comprises entre 40° et 45°. Les combles des constructions R+1+combles ne devront pas être aménagés ou aménageable.

Les toits terrasses sont autorisés uniquement dans le cadre de volume annexe de plain-pied.

Les couvertures seront réalisées en tuiles, en ardoises ou matériaux similaires d'aspect et de teinte sombre. Les tuiles de couleur noire sont interdites.

Le shingle, la tôle ondulée, le bac acier nervuré et la tuile béton sont interdits.

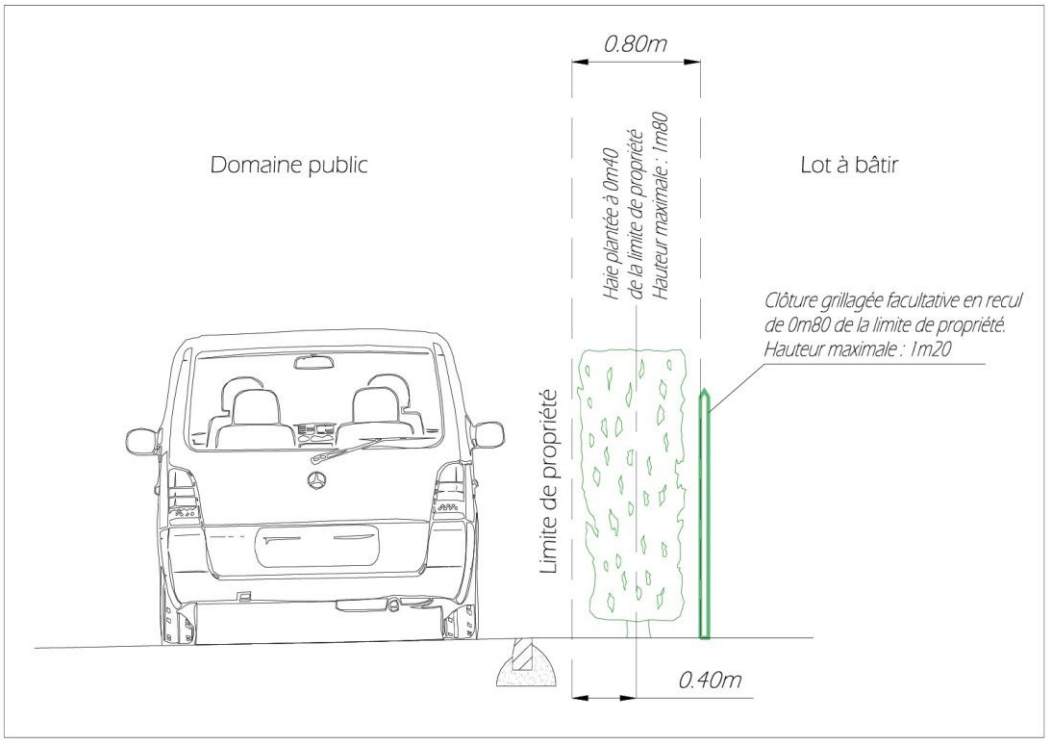
Les constructions devront avoir des débords de toiture de 0,20 m au minimum (sauf en cas de construction sur la limite de propriété et toit terrasse).

Clôture :

Au droit des limites des lots avec le domaine public, chaque acquéreur devra planter une haie composée d'essence locale. Elle sera située à l'intérieur du lot à 0,40 m de la limite de propriété et pourra être éventuellement doublée d'une clôture en grillage rigide ou à simple torsion de couleur vert implantée à 0,80 m à l'intérieur du lot.

La future haie ne devra pas excéder 1,80 m de hauteur, et la clôture ne devra pas excéder une hauteur de 1,20 m.

La position de ces "clôtures" est indiquée sur le plan de composition et document graphique - PA4.



Principe d'implantation des clôtures au droit des limites des lots avec le domaine public.

Pour les haies privatives séparatives, les acquéreurs seront libres de choisir les végétaux dans la liste annexe du règlement écrit du PLU / liste de référence des essences locales. Tous végétaux appartenant à la famille des Cupressaceae (thuya, cyprès des lawson, etc…), les Lauriers sont interdits en haie. Toutes plantations d'espèces exotiques invasives sont strictement interdites. La hauteur ne pourra excéder 1,80 m de hauteur.

Portillons et portails : le portillon, s'il y en a, sera de même type que le portail, c'est-à-dire de forme simple et droite, en bois ou en métal, et de couleur foncée. Le PVC est interdit, ainsi que la couleur blanche.

S'il en est prévu, le projet de clôture, portail, portillon, etc… devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.

Les plaques de béton, les lisses en béton, les matériaux destinés à être recouvert (exemple : parpaings) non enduits, les palissades sont interdits. Les clôtures constituées d'un grillage rigide ou à simple torsion devront être de couleur verte avec une hauteur ne pouvant excéder 1,50 m de hauteur.

Les haies devront respecter les préconisations imposées sur le "plan paysager" jointe à la demande et les annexes du règlement écrit du PLU / liste de référence des essences locales.

Article 2-12 – Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Les portails seront implantés en retrait conformément au plan de composition et document graphique (PA4), de manière à définir une surface extérieure de stationnement dénommée "entrée charretière", afin d'assurer, en dehors des voies de circulation, le stationnement de véhicules.

En cas de construction d'un garage dans le prolongement de l'entrée charretière, et situé à l'alignement de cette entrée, ou à moins de 5m, les portails ne sont pas autorisés.

Chaque acquéreur devra réaliser cette aire de stationnement sur sa parcelle, à sa charge, dans le prolongement de l'accès. L'entrée charretière aura 5,00 mètres de largeur et 5,00 mètres minimum de profondeur.

L'entrée charretière correspond deux places de stationnement.

De ce fait, cette surface de stationnement est inconstructible.

Article 2-13 – Espaces libres et plantations

Une surface minimum d'espace vert sera à respecter sur chaque parcelle. Cette surface est définie au tableau de répartition de surface (cf. Tableau de répartition des surfaces du présent règlement).

Chaque acquéreur devra planter à leur charge 2 arbres de haut-jet sur leur parcelle. Ils devront conserver et entretenir ces plantations.

Toutes plantations d'espèces exotiques invasives sont strictement interdites.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés aires de stationnement doivent être traités en espace verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Les végétaux devront respecter les préconisations imposées dans la "Notice Paysagère" jointe à la demande et les annexes du règlement écrit du PLU / liste de référence des essences locales.

Tableau de répartition des surfaces

	DESTINATION	N° DES LOTS	SURFACE DU LOT (m²)	SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISÉE (m²)	SURFACE D'ESPACE VERT MINIMALE AUTORISÉE (m²)
LOTS À BÂTIR	HABITATION NEUVE	1	425	200	150
	HABITATION NEUVE	2	334	200	120
	HABITATION NEUVE	3	338	200	120
	HABITATION NEUVE	4	342	200	120
	HABITATION NEUVE	5	534	250	180
	HABITATION NEUVE	6	533	250	180
	HABITATION NEUVE	7	530	250	180
	HABITATION NEUVE	8	526	250	180
	HABITATION NEUVE	9	509	250	180
ESPACES COMMUNS	Accotement	10	4		
	Accotement	11	33		
SUPERFICIE TOTALE			**4 108**	**2 050**	**1 410**

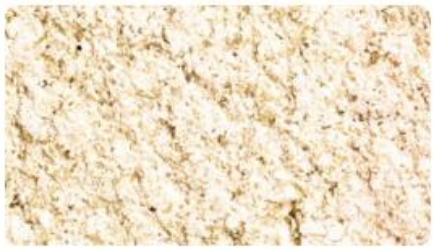
Nota : Les surfaces de lot sont approximatives et données à titre indicatif. Elles seront définies après bornage par le Géomètre Expert.

ANNEXE 1 : NUANCIERS ENDUITS ET PAREMENT BRIQUETTE

LES ENDUITS

Les joints creux peuvent être autorisés.

TEINTE POUR ENDUIT DE BASE (teinte Weber ou équivalent) :



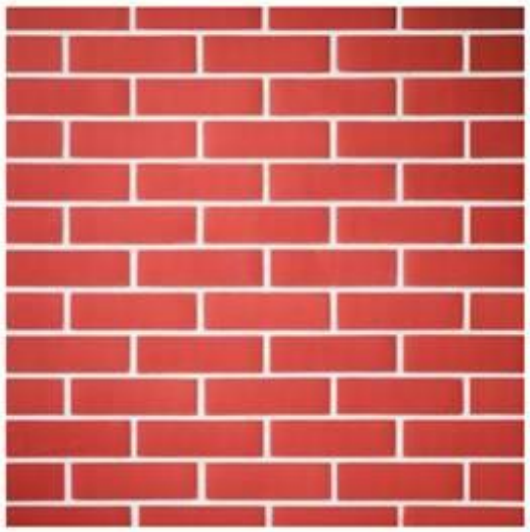
015 - Pierre claire

TEINTE COMPLEMENTAIRE DANS LE CADRE D'UNE BICHROMIE (teinte Weber ou équivalent) :

240 - Marron moyen

PAREMENT BRIQUETTE

En complément de l'enduit de base (Teinte Terca ou équivalent)



Brique Lisse Unie Coquelicot

ANNEXE 2 :
REGLEMENT DE LA ZONE UD
DU PLU DE LA VILLE D'ELBEUF

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

La zone UD est une zone péri-urbaine à vocation résidentielle principalement constituée d'habitat individuel, de faible densité. Les activités y sont peu présentes. Sa proximité avec les espaces forestiers, lui confère rôle d'espace tampon avec le centre-ville.

Avertissement

- La zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires figurant au règlement graphique'.
- Aux abords des voies bruyantes précisées au plan 'voies bruyantes', les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique (Article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996, indiqués en annexes du présent PLU).

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UD-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration relevant de la législation sur les installations classées, sauf celles visées à l'article 2.2.

1.2. Les terrains ou parcs résidentiels aménagés pour l'accueil résidentiel des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs, à l'exception de ceux, dûment autorisés, réservés à l'usage exclusif des gens du voyage.

1.3. Le stationnement de toute(s) caravane(s) ou résidence (s) mobile (s) de loisirs pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1.4. Lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois :

- **1.4.1.** Les parcs d'attractions,
- **1.4.2.** Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils sont soumis à autorisation,
- **1.4.3** Les garages collectifs de caravanes.

1.5. Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres, à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.

1.6. Les dépôts à l'air libre de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.

ARTICLE UD-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées :

2.1. Les constructions à usage d'habitat, de commerce, de bureaux, d'artisanat, hôtelier, de bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

2.3. Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :

- **2.3.1.** L'extension mesurée (inférieures ou égales à 30% de SHOB. et de SHON, et d'emprise au sol) des bâtiments existants.

- **2.3.2.** Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 30% de SHOB. et de SHON, et d'emprise au sol) des bâtiments existants.

- **2.3.3.** La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même SHOB), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée (cf. 2.3.1. et 2.3.2.), sauf si celui-ci à pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, et sans changement de destination ou création de logements supplémentaires.

- **2.3.4.** La réhabilitation, redistribution, changement d'usage d'un bâtiment ou d'un local, au sein du volume construit préexistant, y compris son extension mesurée (cf. 2.3.1. et 2.3.2.).

2.4. Lorsqu'une construction existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, sont admises les réhabilitations, reconstructions, adaptations, extensions et changements de destination qui doivent rendre la construction plus conforme à ces dispositions, ou n'aggravent pas la non-conformité.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UD-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Les aménagements ou constructions doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination.
Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile l'accès, la circulation et l'utilisation des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères etc.
Les accès ne doivent pas présenter de 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.
Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de desserte et de sécurité mentionnées ci-dessus.

3.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UD-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET COLLECTE DES DECHETS

4.1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1. La séparation des eaux usées et pluviales est obligatoire

4.2.2. Eaux pluviales :
Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.
Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière par infiltration (épandage, rétention). En cas d'impossibilité technique, notamment par absence de terrain suffisant, ou en cas de nécessité d'évacuer l'excès du ruissellement, les eaux pluviales seront raccordées au réseau public d'assainissement pluvial s'il existe (canalisation, caniveau ou fossé), après que toutes dispositions aient été prises pour limiter le débit de fuite.
En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, sans modifier l'exutoire existant, ni augmenter le débit, sauf justification par une étude d'impact.

4.2.3. Eaux usées :
Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un branchement particulier, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
En cas d'absence de réseau public, d'impossibilité de raccordement, et dans les zones relevant de l'assainissement non collectif mentionnés à l'article L 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'elles existent, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé conformément aux normes techniques en vigueur, et sous réserve qu'une étude précise la filière d'épuration- dispersion retenue en fonction notamment de l'aptitude du sol.
Tout dispositif d'assainissement autonome doit tenir compte des projets éventuels de réalisation ou d'adaptation du réseau collectif, les raccordements conformes étant obligatoires dès la mise en service, à la charge du constructeur.
Les eaux usées non domestiques sont rejetées soit au réseau public lorsqu'il existe, soit au milieu naturel, dans des conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur, et après une autorisation particulière de la collectivité et une convention de rejet.

4.2.4. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :
Tout nouveau raccordement doit être enterré ou aéro-souterrain chaque fois que la structure du réseau le permet.

4.2.5. Collecte des déchets :

Les constructions nouvelles doivent comporter des aires ou locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si impossibilité technique avérée. En tout état de cause, le stationnement des conteneurs en dehors des heures de ramassage, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération.

ARTICLE UD-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être compatible avec la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif, tout terrain non raccordé au réseau public d'assainissement, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de 1000 m². Il pourra être exigé une surface supérieure en fonction des caractéristiques de l'opération.

ARTICLE UD-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règles générales :

6.1.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général doivent s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique soit en retrait de 2 mètres minimum, sous réserve du 6.1.4. ci-après.

6.1.2. Les autres constructions, quel que soit leur usage, doivent s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique, soit avec un recul de 5 mètres minimum, sous réserve du 6.1.4. ci-après.

6.1.3. Les deux règles précédentes ne s'appliquent pas, sous réserve du 6.1.4. ci-après, dans les cas visés :

- **à l'article UD-2. alinéas 2.3.1 et 2.3.2**, pour lesquels l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 2 mètres minimum, soit en continuité du front bâti de la construction existante.

6.1.4. Dans tous les cas, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'implantation peut être imposée soit à l'alignement, soit avec un recul différent de ceux définis aux 6.1.1. à 6.1.3, déterminé en fonction de l'implantation des constructions existantes, pour des motifs de composition urbaine.

6.1.5. En cas d'implantation en retrait, une clôture doit être implantée à l'alignement. Cette règle ne s'applique pas si la configuration des lieux justifie l'absence de clôture, notamment :

- en cas de création ou d'intégration dans un secteur constitué majoritairement d'espaces ouverts en pieds d'immeubles
- si des contraintes fonctionnelles d'accès (sécurité, personnes handicapées, livraisons…) s'y opposent.

Dans tous les cas, la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée sans ambigüité.

6.2. Règles particulières :

6.2.1. Des retraits ponctuels inférieurs à 3 mètres sont admis dans l'alignement des constructions implantées majoritairement à l'alignement.

6.2.2. Des pans coupés à l'angle de deux voies sont autorisés.

6.2.3. Des balcons, oriels et autres avancées sont autorisés sous réserve que leur saillie par rapport à l'alignement :
- soit au plus égale à 1 mètre,
- se situe à plus de 3,00 mètres de haut, par rapport au sol,

Ces 2 dispositions se cumulent.

ARTICLE UD-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 15 mètres, mesurée à partir de l'alignement :

7.1. Les constructions doivent s'implanter soit sur la (ou les) limite(s) séparative(s), si les façades correspondantes ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance, ou en cas de retrait observer un recul en tout point de la construction au moins égal à la moitié de la hauteur correspondante (L>=H/2) avec un minimum de 3,00 mètres.
Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas visés :

- **à l'article UC-2. alinéas 2.3.1. et 2.3.2**, pour lesquels l'implantation est autorisée soit en limite séparative, si les façades correspondantes ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance, soit avec un recul en tout point, au moins égal à la moitié de la hauteur correspondante (L>=H/2), sans être inférieur à 1,90 mètres lorsque la façade comporte une baie principale.

Au-delà de la bande de 15 mètres, mesurée à partir de l'alignement :

7.2. Les constructions doivent observer un recul en tout point, au moins égal à la moitié de la hauteur correspondante (L>=H/2), sans être inférieur à 3,00 mètres, sauf si la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment existant en bon état et d'une hauteur supérieure de 20% maximum, à celle de la construction nouvelle auquel cas, elle peut être implantée en limite si la façade correspondante ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas visés :

- **à l'article UC-2. alinéas 2.3.1. et 2.3.2**, pour lesquels l'implantation est autorisée soit en limite séparative si les façades correspondantes ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance, soit avec un recul en tout point, au moins égal à la moitié de la hauteur correspondante (L>=H/2), sans être inférieur à 1,90 mètres lorsque la façade comporte une baie principale.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé au plus à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas visés :

- **à l'article UD-2. alinéas 2.3.1. et 2.3.2**, pour lesquels le coefficient d'emprise au sol des constructions est porté au plus à 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UD-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 15 mètres, mesurée à l'aplomb de la construction à partir du terrain jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques.

10.2. Des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur…) et/ou architecturaux, peuvent dépasser la hauteur maximale dans la limite de 10% du maximum autorisé.

ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les dispositions de l'article 11, qui rendrait l'opération impossible, pourront être adaptées ou ne pas être appliquées, en cas de recours aux techniques de construction bioclimatiques.
Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

11.1.1. La mise en œuvre des matériaux, doit garantir la pérennité et la durabilité de la construction. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents.

11.1.2. Les constructions, par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur) et le traitement des façades, doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain compte tenu des caractères dominants de celui-ci.

11.1.3. Les extensions mesurées des bâtiments existants et les locaux annexes doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

11.1.4. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télédistribution) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, climatiseurs, coffrets de comptage et de raccordement, etc.), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

11.1.5. Les antennes de téléphonie mobile, les antennes paraboliques et tous autres dispositifs d'émission et de réception, doivent être implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique la plus proche. Dans le cas où cela s'avère impossible, pour des raisons techniques qu'il convient de démontrer, leur impact visuel depuis la voie doit être limité au maximum. Les antennes collectives seront placées en toiture.

11.2. Façades :

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété.

11.2.1. Des prescriptions particulières peuvent être édictées si le traitement des façades visibles depuis une voie est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation, notamment concernant les façades « aveugles ».

11.2.2. Les façades doivent être ordonnées : respect d'un rythme et de proportions des façades et des ouvertures. Le marquage de l'ordonnancement peut notamment être réalisé par la mise en œuvre de modénatures. Lorsqu'elles existent, elles doivent être conservées ou restituées.

11.2.3. Sur les constructions anciennes en brique, silex, moellon, bloc de pierre, ossatures bois etc. (…), tout revêtement rapporté est interdit, sauf nécessité technique ou architecturale le justifiant, notamment si l'ensemble de la façade est en très mauvais état. Sur les façades anciennes, les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine.

11.2.4. En cas de changement de destination d'un commerce, les travaux devront faire l'objet d'un traitement préservant la physionomie initiale de la devanture.

11.3. Devantures :

Nonobstant le règlement local de publicité des enseignes et de pré-enseignes, qui doit être respecté, les règles qui suivent doivent s'appliquer lorsqu'elles sont plus restrictives.

11.3.1. Les devantures commerciales et autres activités doivent être composées en harmonie (prise en compte du rythme des ouvertures, de leur proportion, de la nature et de la couleur des matériaux,…) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent. D'autres conceptions de devantures (ex : façades commerciales sur plusieurs niveaux,…) peuvent être autorisées sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement. Si le commerce occupe un ou des niveaux supérieurs, les percements d'origine, ne seront pas modifiés.

11.3.2. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs façades distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

11.3.3. Les rideaux de sécurité des vitrines commerciales doivent être placés à l'intérieur du local et doivent être ajourés, sauf nécessité technique ou architecturale qu'il convient de démontrer.

11.3.4. Les enseignes parallèles et perpendiculaires des devantures commerciales seront placées en dessous des appuis de fenêtres du premier étage. Les enseignes parallèles seront de préférence en lettres découpées. Les caissons lumineux sont interdits.

11.4. Ouvertures et Menuiseries :

11.4.1. Les dispositifs de volets traditionnels (persiennes, volets battants …) existants seront conservés ou restitués.

11.4.2. Sauf prescription technique dûment justifiée, les menuiseries anciennes seront conservées. Dans le cas contraire, elles seront restituées dans leurs formes (cintrage, imposte, modénatures, proportions…), et leurs dimensions (sections des cadres et petits bois, dormants et ouvrants). Le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit.

11.4.3. Sur les façades anciennes, les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine.

11.4.4. Les bâtiments comportant un dernier étage autrefois utilisé en séchoir, devront faire l'objet d'un traitement préservant la physionomie initiale.

11.4.5. Les coffrets de volets roulants apparents sont interdits sur les façades anciennes antérieures à 1940. Ils ne sont autorisés sur les façades plus récentes que dans les conditions du 11-1-4.

11.4.6. Tout comblement d'une ouverture existante devra être réalisé en retrait de 3 cm minimum par rapport au nu de la façade.

11.4.7. Les soupiraux existants devront être conservés ou restitués (sauf prescription technique particulière).

11.5. Toitures :

11.5.1. Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions. Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en harmonie avec le caractère dominant des constructions environnantes.

11.5.2. Les lucarnes et châssis de toiture doivent être axés sur les ouvertures des façades sur lesquelles elles se situent. Les châssis de toit seront encastrés.

11.5.3. Pour les constructions neuves, les installations techniques susceptibles de faire saillie en toiture doivent être regroupées et dissimulées au moins partiellement, si elles ne peuvent l'être totalement. Pour les constructions anciennes, les souches de cheminées existantes seront conservées dans leur proportion et leurs matériaux (sauf prescription technique particulière).

11.5.4. Les dispositifs solaires posés en toiture devront être intégrés harmonieusement à la toiture.

11.6. Clôtures :

11.6.1. Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, il peut être imposé un type de clôture en harmonie avec l'environnement immédiat de la construction.

11.6.2. Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériau brut (béton brut de décoffrage, parpaing de béton, brique destiné à être enduite, panneau en tôle ou en plastique…) sont interdites. De même sont interdits tout revêtement rapporté sur les murs constitués de brique, silex, moellon, bloc de pierre etc. (…) sauf nécessité technique le justifiant, notamment si l'ensemble de la clôture est en très mauvais état.

11.6.3. Lorsqu'ils sont apposés sur la clôture, les boites aux lettres et coffrets contenant les compteurs, interphones, etc., devront être composés avec celle-ci. Les coffrets devront impérativement être situés sous le couronnement des murs bahuts.

ARTICLE UD-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins nouveaux engendrés par les constructions et installations nouvelles, par les réhabilitations, changements d'affectation ou d'usage, et par les reconstructions après démolitions (concomitantes) sur un même terrain, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération, par application des normes et prescriptions du présent article.
Si tel n'est pas le cas, les places doivent être réalisées à moins de 400 mètres dudit terrain (concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, acquisition dans un parc privé, ou participation à la commune, si elle est instituée, en vue de la réalisation de parcs publics).

12.2. Les aires de stationnement des véhicules à moteur sont exigées à raison de (arrondi au nombre entier inférieur) :

12.2.1. Habitations : au moins 2 places par logement nouveau créé.
Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :
- **à l'article UD-2. alinéas 2.3.3 et 2.3.4,** pour lesquels le nombre d'aires de stationnement exigé ci-dessus, est réduit de 50%.

12.2.2. Hébergements hôtelier, hébergements pour personnes âgées et chambres meublées : au moins 0.5 place par chambre
Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :
- **à l'article UD-2. alinéas 2.3.3 et 2.3.4,** pour lesquels le nombre d'aires de stationnement exigé ci-dessus, est réduit de 50%.

12.2.3. Commerces, artisanat :

Au moins une place pour 70 m² de SHON, pour les surfaces hors oeuvre nettes supérieures à 200 m² ;
Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :
- **à l'article UD-2. alinéas 2.3.3 et 2.3.4,** pour lesquels le nombre d'aires de stationnement exigé ci-dessus, est réduit de 50%.

12.2.4. Bureaux, services : au moins 1 place pour 60 m² de S.H.O.N.
Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :
- **à l'article UD-2. alinéas 2.3.3 et 2.3.4,** pour lesquels le nombre d'aires de stationnement exigé ci-dessus, est réduit de 50%.

12.2.5. Constructions et installations publiques ou d'intérêt général (services publics, culture, sports, enseignement) :
Il n'est pas fixé de norme.
Le nombre de places autorisé ou imposé tiendra compte des caractéristiques de l'établissement (notamment en cas de reconversion d'un bâtiment) et de sa situation par rapport aux réseaux de transports collectifs et aux parkings publics (polyvalence d'utilisation des aires de stationnement).

12.2.6. Autres constructions : au moins 1 place par tranche de 60 m² de S.H.O.N.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :

- **à l'article UD-2. alinéas 2.3.3 et 2.3.4,** pour lesquels le nombre d'aires de stationnement exigé ci-dessus, est réduit de 50%.

12.2.7. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.3. Stationnement des vélos :
Il doit être aménagé des aires ou locaux pour le stationnement des cycles, pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de création de plus de 250m² de SHON nouvelle.

ARTICLE UD-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément. Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des arbres de section minimale 18/20. Seront principalement utilisées les essences locales : charmes, houx, noisetier …, (cf. annexes du règlement écrit / liste de référence des essences locales).

13.2. Pourcentage d'espaces verts :
Pour toute nouvelle construction située sur un terrain d'une superficie supérieure à 300m², quelque soit son usage, la surface aménagée en espace vert ne peut être inférieure à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

13.3. Composition des espaces verts :

13.3.1. Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses) ;

13.3.2. Arbres de haute tige : au moins 1 arbre pour 200 m² d'espaces verts ;

13.3.3. Arbustes d'essences diverses, 1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts ;

13.3.4. Ces dispositions se cumulent.

13.4. Aires de stationnement :

13.4.1. Les aires de stationnement publiques ou privées, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent être plantées.

13.4.2. Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :
- plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 8 places de stationnement
- plantation d'au moins 2 arbustes pour 1 place de stationnement.

13.4.3. Ces dispositions se cumulent.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

ARTICLE UD-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de prescription particulière.