

## **VIII. EXTRAIT DES REGLES DES DOCUMENTS D'URBANISMES S'APPLIQUANT AUX PPI ET PPR**

**EXTRAIT DES REGLES DES DOCUMENTS D'URBANISMES  
S'APPLIQUANT AUX PPI ET PPR  
-  
COMMUNE DE LILLEBONNE  
(APPROUVE LE 12 AVRIL 2012)**

## IX. LIMITATIONS DU RAPPORT

Le rapport, remis par ICF Environnement, est rédigé à l'usage exclusif du client et de manière à répondre à ses objectifs indiqués dans la proposition commerciale d'ICF Environnement (cf. fiche signalétique). Il est établi au regard des informations fournies à ICF Environnement et des connaissances techniques, réglementaires et scientifiques connues le jour de la commande définitive.

La responsabilité d'ICF Environnement ne pourra être engagée si le client lui a transmis des informations erronées ou incomplètes.

ICF Environnement n'est notamment pas responsable des décisions de quelque nature que ce soit prises par le client à la suite de la prestation fournie par ICF Environnement, ni des conséquences directes ou indirectes que ces décisions ou interprétations erronées pourraient causer. Toute utilisation partielle ou inappropriée ou toute interprétation dépassant les conclusions des rapports émis ne saurait engager la responsabilité d'ICF Environnement.

### CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

#### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

- 1.1 Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure ou liés à la lutte contre les inondations.

##### Article UR-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
- 2.2 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.3 Les agrandissements des activités industrielles existantes à condition de ne pas générer d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale.
- 2.4 Les constructions relatives aux activités nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, émanation d'odeurs, circulation).  
En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Dans le secteur de zone URp :

- 2.5 Les bâtiments d'habitation d'emprise au sol supérieure à 500 m<sup>2</sup>, sous réserve d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans les proportions des volumes bâtis par rapport au tissu urbain avoisinant, composé principalement de maisons individuelles.

## **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UR-3 Accès et voirie**

#### 3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4 Les rampes d'accès aux garages doivent ménager une surface plane de 3m par rapport à l'alignement.

#### 3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

### **Article UR-4 Desserte par les réseaux**

#### 4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.
- 4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

#### 4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).
- 4.3.2 Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

4.3.3 A l'échelle des opérations d'ensemble, les rejets au réseau ou au milieu naturel ne devront pas être supérieurs à 2l/s/ha lors d'un événement pluviométrique centennal.  
Si aucune disposition de gestion des eaux pluviales n'est prévue à l'extérieur de la parcelle, chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration des eaux pluviales sur sa propriété.

#### 4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

### **Article UR-5 Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

6.1 Les constructions devront observer un recul :  
- de 5 m minimum dans le secteur de zone URp,  
- de 3 m minimum dans le reste de la zone.

6.2. Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

7.1 Les constructions à usage d'habitation, ou parties de ces constructions, excédant 3 mètres de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, devront observer un recul :  
- de 5 mètres minimum dans le secteur de zone URp,  
- de 3 mètres minimum dans le reste de la zone.

7.2 Pour les autres constructions :

7.2.1 Les constructions ou parties de constructions, n'excédant pas 3 mètres, seront implantées, soit en limite, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Dans le cas, d'implantation en limite et s'il existe une haie en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, un recul nécessaire à la conservation de la haie, au moins égal à 1 mètre pourra être prescrit.

7.2.2 Les constructions excédant 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère, devront observer un recul au moins égal :

- à la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres dans le secteur de zone URp,
- à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le reste de la zone.

7.3 Pour les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services

publics ou d'intérêt collectif, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment pourra, outre les dispositions des articles 7.1 à 7.2., être autorisé.

- 7.4 Pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux rives.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

#### **Article UR-9 Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 Dans le secteur de zone URp, l'emprise au sol est fixée à un maximum de :
- 100 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les constructions à usage d'activités commerciales,
  - 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière pour les autres constructions.
- 9.2 Dans le reste de la zone :
- 9.2.1 Pour les constructions à usage d'activités commerciales, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 9.2.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.2.3 Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.2.4 En vue de permettre la réalisation d'agrandissements ou d'annexes aux bâtiments existants, d'une emprise supérieure au maxima fixé à l'article 9.2.3, la valeur fixée à l'article 9.2.3 peut être portée à un maximum de 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

#### **Article UR-10 Hauteur des constructions**

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 La hauteur des constructions et installations doit être en harmonie avec l'environnement avoisinant et ne doit pas porter atteinte au paysage naturel ou urbain avoisinant.
- 10.2 Les constructions à usage d'habitation ne devront excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C).  
La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

- 10.3 La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à :
- 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère dans le secteur de zone URp.
  - 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère dans la zone UR.
- 10.4 Les autres constructions ne devront excéder ni 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère ni 10 mètres de hauteur totale.
- 10.5 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1, 10.2 et 10.3 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.6 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

## **Article UR-11 Aspect extérieur**

### Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

### Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.7 Les façades brique des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.

### Toitures :

- 11.8 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.8.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.



11.8.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

11.9 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre

- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### Couvertures :

11.10 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.

11.11 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.12 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

11.13 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.14 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

#### Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

11.15 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.16 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

#### Clôture :

11.17 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 mètres.

11.18 Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 mètre devront obligatoirement être doublées de haies végétales.

11.19 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.

11.20 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

11.21 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 mètre de hauteur maximum. Dans le cas de clôtures existantes

présentant un intérêt architectural, elles pourront exceptionnellement être réutilisées, même si leur hauteur est supérieure à 2 mètres.

11.22 Les piliers des portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits.

11.23 En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux rives.

#### Logements :

11.23 Les bâtiments d'habitation visés à l'article UR-2.5 présenteront des volumes d'échelle compatible avec les logements individuels avoisinants, notamment ils ne présenteront pas d'alignement de façade droite continue supérieur à 15 mètres. Seront recherchées :

- soit des volumétries de type « villa »
- soit des recoupements verticaux des façades et des volumes exprimant l'échelle de l'habitat individuel.

### **Article UR-12 Stationnement des véhicules**

12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

#### 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :

- 2 places de stationnement par logement. Sauf impossibilité technique, une place sur deux sera réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert,
- 1 dispositif fermé ou couvert, intégré ou non à la construction, prévu pour le stationnement de vélos, à raison d'1 m<sup>2</sup>/logement.

*« Si le demandeur ne peut satisfaire aux obligations de stationnement, il devra justifier d'une place de stationnement dans un parking public ou privé ou bien verser à la commune une participation en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement (cf article L.123-1-2 du code de l'urbanisme). »*

#### 12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie bureau,
- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie stockage et/ou production.

#### Pour les activités de bureaux :

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON.

#### Pour les commerces :

- jusqu'à 600 m<sup>2</sup> de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

12.3 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaire.

12.4 Pour les agrandissements ou changements de destination, le nombre de places de stationnement, existant sur la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette créée sauf en cas d'impossibilité technique.

## **Article UR-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière sauf dispositions exprimées dans l'article 13.3.
- Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 30% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.
- 13.4 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.5 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.6 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.
- 13.7 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.8 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UR-14 Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de :
- 0,2 dans le secteur URp
  - 0,6 dans le reste de la zone.
- 14.2 Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de :
- 0,4 dans le secteur URp
  - 0,6 dans le reste de la zone.

## CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

- 1.1 En zone N, et en secteurs de zone NI, Nj et Ns, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.2 En secteur de zone Nd, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt sauf ceux visés à l'article 2.
  - 1.2.1 Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
  - 1.2.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents (R 443-7) ou saisonniers (R 443-8.1) ainsi que le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois (R 443-4).

#### Article N-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone, peuvent être autorisés :

Les travaux d'infrastructure, les affouillements et exhaussements de sol liés à la lutte contre les inondations et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils respectent le cadre environnant.

Les extensions des constructions existantes jusqu'à l'obtention d'un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

- 2.3 Dans le secteur de zone Nj, peuvent être autorisés les abris de jardins, les installations et les locaux communs qui sont liés à l'usage des jardins familiaux à l'exception de toute autre utilisation. Sur le site des jardins familiaux situés rue de la République, les fondations des abris de jardins et des autres installations autorisées sont strictement interdites.
- 2.4 En outre, dans le secteur NI, peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être destinés aux sports et aux loisirs ou d'intérêts liés à cette vocation, ainsi que les extensions des constructions existantes à usage de restauration.
- 2.4 Dans le secteur de zone Nd, peuvent être autorisées :

Les agrandissements des activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.

## **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N-3 Accès et voirie**

3.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci-dessous.

3.2 Dans les secteurs de zone Nd et Nl

#### Accès

3.2.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.2.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

#### Voirie

3.2.4 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.5 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.6 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.4 puissent faire demi-tour.

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

4.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci-dessous.

4.2 Dans le secteur de zone Nd et Nl

4.2.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2.2 Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées et pluviales, seules sont autorisées les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

4.2.3 Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).

Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

Si aucune disposition de gestion des eaux pluviales n'est prévue à l'extérieur de la parcelle, chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration des eaux pluviales sur sa propriété.

#### 4.2.4 Autres réseaux

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

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

5.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

5.2 Dans les secteurs de zone Nd et Nl

Pour être constructible, la parcelle isolée doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup>.

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

6.1 Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les extensions des constructions existantes devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.2 Dans les secteurs de zone Nd et Nl

6.2.1 Le long des emprises publiques, l'implantation des constructions devra respecter un recul de 5 mètres minimum.

6.2.2 Les agrandissements des bâtiments existants, limités à une fois, les annexes jointives ou non de faible importance, pourront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.3 Dans le secteur de zone Nj, les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

7.1 Dans l'ensemble de la zone :

7.1.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les extensions des constructions existantes devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

## 7.2 Dans les secteurs de zone Nd et Nl,

7.2.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2.2 Les agrandissements des bâtiments, limités à une fois, les annexes jointives ou non de faible importance, qui seraient rendus impossibles par l'article 7.2.1, pourront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment.

7.3 Dans le secteur de zone Nj, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux rives.

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

8.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci-dessous.

### 8.2 Dans les secteurs de zone Nd et Nl

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

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

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris tous débords, (balcons, porches, etc.).

L'emprise au sol ne doit pas excéder 20% de la parcelle ou de l'unité foncière.

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

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

### 10.1 Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale à l'égout des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 10 mètres de hauteur totale.

### 10.2 Dans le secteur de zone Nd et Nl

10.2.1 Les constructions ne devront excéder ni 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R+1+C)<sup>3</sup>.

10.2.2 Les agrandissements des bâtiments existants, d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.3, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

---

<sup>3</sup> Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

### 10.3 Dans le secteur de zone Nj

Les constructions ne devront pas excéder 2 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

## **Article N-11 Aspect extérieur**

11.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci-dessous.

11.2 Dans les secteurs de zone Nd et Nl

### Généralités :

11.2.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

11.2.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.2.1.

### Façades :

11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...

11.7 Les façades brique des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.

### Toitures :

11.8 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 centimètres (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.

11.8.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

11.8.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

11.9 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre :  
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité



- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants

sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### Couvertures :

- 11.10 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle.  
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.11 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.12 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.13 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.14 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.15 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.16 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.  
Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

#### Clôture :

- 11.17 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 mètres.  
Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 mètre devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.18 Les prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des hauteurs des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.
- 11.19 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.20 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 mètre de hauteur maximum.
- 11.21 Les piliers des portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits.

- 11.22 Les bâtiments d'habitation présenteront des volumes d'échelle compatibles avec les logements individuels avoisinants, notamment ils ne présenteront pas d'alignement de façade droite continue supérieur à 15 mètres. Seront recherchées :
- soit des volumétries de type « villa »,
  - soit des recoupements verticaux des façades et des volumes exprimant l'échelle de l'habitat individuel.
- 11.23 Dans le secteur de zone Nj, les constructions d'abris sont autorisées à condition qu'il existe une identité architecturale homogène entre chaque abri et de recevoir une façade avec parement en bois.
- 11.24 Pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux rives.

## **Article N-12 Stationnement**

- 12.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci-dessous.
- 12.2 Dans le secteur de zone Nd et NI.
- 12.2.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- Pour les constructions à usage d'habitat : 2 places de stationnement par logement. Sauf impossibilité technique, une place sur deux sera réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert.
- 12.2.2 Pour les autres destinations des constructions ou installations, le nombre de places exigibles sera évalué en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.

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

- 13.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci-dessous.
- 13.2 Dans les secteurs de zone Nd et NI
- 13.2.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 60% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.2.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.2.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.2.5 Les clôtures entre propriétés et à l'alignement des voies seront obligatoirement végétales, doublées ou non d'un grillage.

13.2.6 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200 m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.

13.2.7 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

13.2.8 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article N-14 Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS en zone N.

**EXTRAIT DES REGLES DES DOCUMENTS D'URBANISMES  
S'APPLIQUANT AUX PPI ET PPR  
-  
COMMUNE DE LA TRINITE-DU-MONT  
(APPROUVE LE 16 JANVIER 2014)**

# ZONE UC

## *Éléments informatifs*

### *CARACTERE*

### *DE LA ZONE*

Cette zone comprend les autres zones bâties à vocation d'habitat de la commune.

Il peut s'agir indistinctement de bâti pavillonnaire récent et de bâtiments traditionnels anciens

Cette zone à la particularité d'être située sur le coteau, en continuité immédiate de la commune de Lillebonne.

Le tissu urbain est donc plus aéré et implanté en général en retrait de la voie. La densité est donc en rapport avec la typologie du bâti. Les formes de bâtis anciens forment une urbanisation un peu plus dense.

### *DESTINATION*

### *DE LA ZONE*

Les règles de la zone UC doivent permettre l'évolution du bâti existant

Elles doivent également permettre la reconstruction des bâtiments existants et n'a pas vocation à densifier ce secteur au vu de sa situation en coteaux.

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

### Sont interdits :

- Toutes les constructions nouvelles sont interdites sauf celles admises à l'article UC 2 du présent règlement
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils dépassent 100 m<sup>2</sup> de surface et 2 m de hauteur ou de profondeur sont interdits

### Dans les zones soumises au risque de cavités :

Toutes les constructions sont interdites sauf conditions rappelées à l'article UC 2

Dans les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements (identifiés sur le règlement graphique), sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles listées à l'article 2. »

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

### Sont autorisés sous condition :

- la construction d'extension
- La construction d'annexes à la condition de ne pas dépasser 20m<sup>2</sup> de surface plancher
- le changement de destination des bâtiments existants
- Le stationnement isolé ou non des caravanes ou constructions légères et/ou mobiles à la condition d'être masqué depuis la rue.
- Les abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup> sont autorisés sous réserve de respecter les règles suivantes :
  - implantation obligatoire sur au moins une limite séparative, sauf plan de composition des espaces libres de construction et justifié,
  - toiture deux pentes préférentiellement.
- Les reconstructions de bâtiments déjà existants sont autorisées ainsi que les extensions des constructions existantes dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol mesurées
- les ouvrages électriques à haute et très haute tension et leurs travaux de maintenance ou de modification.

### Dans les zones soumises au risque de cavité :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées (dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes jointives ou non, notamment pour l'amélioration du confort des habitations dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol,

Dans les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements, identifiés sur le règlement graphique, sont autorisés sous conditions :

- la réhabilitation des constructions existantes, leur extension mesurée à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et à condition d'avoir un niveau de plancher bas surélevé de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel,
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à une inondation, et à condition qu'elle n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- les aménagements ou utilisations du sol ne générant pas de remblai,
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la lutte contre les inondations. »

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

L'accès aux voies publiques doit être aménagé de manière que la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.

### Accès

#### Terrains enclavés :

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

#### Desserte :

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

### Voirie

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

## Article UC 4 : Dessertes par les réseaux

### Généralités

- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### Alimentation en eau potable

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

### Assainissement

#### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction et pour toute réhabilitation créant un logement.

#### Eaux pluviales :

- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des systèmes de rétention des eaux pluviales pourront être demandées en cas de besoin.

## Réseaux divers

### Electricité et réseau de chaleur :

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

### Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## Article UC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement
- soit à une distance minimale de 3m.

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

Les constructions nouvelles pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

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

Sans objet.

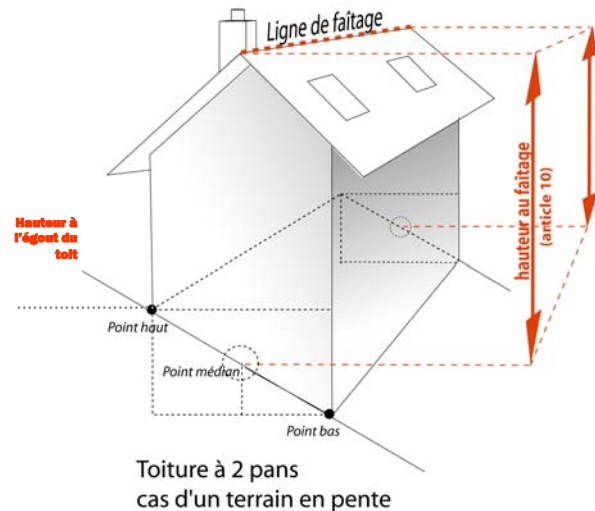
## Article UC 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit être au maximum de 80% de la surface de la parcelle.



## Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne devront pas dépasser 12 m entre le terrain naturel avant travaux et tout point du faîtage. La hauteur du bâtiment sera calculée au point médian de la construction (voir schéma ci-dessous)  
La hauteur maximale du bâtiment devra être au maximum le double de la distance dudit bâtiment avec le bâtiment le plus proche sur les propriétés voisines.



## Article UC 11 : Aspect extérieur

### Généralités :

- Toute construction ou installation qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, etc. ...) doivent l'être en enduits ou peints.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Les constructions repérées au titre de l'article L123.1.5.7 CU doivent être reconstruites à l'identique

### a/ Niveau de la construction

- Dans le cas des terrains plats, la côté maximale de la dalle basse du rez-de-chaussée est de 0.30m au dessus du niveau naturel du sol avant travaux.
- Dans le cas des terrains en pente, la côté maximale de la dalle basse du rez-de-chaussée est de 0.50m au dessus du niveau naturel du sol avant travaux, au point le plus défavorable de cette dalle par rapport au terrain naturel.

### b/- Toitures

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

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

Les toitures des constructions annexes seront en harmonie avec l'aspect de la construction principale ni avec les constructions mitoyennes et environnantes.

Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- les plaques de fibro-ciment ondulé
- le bardeau canadien (Shingle, papier bitumé, )

## **c/- Clôtures :**

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

Les clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie.

### Sur rue :

- elles devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.
- La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 m.

Sont interdits sur rue :

- Les panneaux de béton préfabriqué, pleins ou évidés,
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtues d'un enduit

### En limite séparative :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 m, sauf dans le cas d'un mur plein limité à une hauteur maximale de 1,20 m.

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

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

- En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332 7-1 du Code de l'Urbanisme, selon la délibération prise par le conseil municipal de la commune.

## **Dimensions des places :**

Longueur : 5,00 m  
Largeur : 2,50 m  
Dégagement : 6,00 m  
Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

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

Des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) sont obligatoires

## **Surface de stationnement :**

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

- Dans les opérations de plus de 400m<sup>2</sup> de Surface de planchers, des espaces de stationnement mutualisés doivent être créés sur l'espace public pour les visiteurs (au moins 1 place pour 2 logements) , ils seront intégrés par des aménagements paysagers .
- Dans les opérations de logements collectifs, des espaces de stationnement vélos seront prévus à hauteur d'au moins 0,50 m<sup>2</sup> par logement.

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

- o Les espaces libres représenteront au moins 20% de la surface de la parcelle.
- o Les plantations existantes de qualité seront préférentiellement entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront avantageusement choisies parmi des essences locales.
- o - Les haies de résineux sont interdites. Les haies devront présenter une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique. Les essences seront choisies dans la liste présentée en dispositions générales du présent règlement
- o - Dans les espaces privés, les zones de stockage des déchets ou des conteneurs à déchets devront être masquées par une haie d'essences locales sur les trois cotés de l'espace
- o - Dans l'habitat collectif, une réflexion sur l'ergonomie des espaces de stockage et de tri des déchets devra être menée pour faciliter les modalités de collecte et de tri des déchets.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

## **Article UC 16 : Communications électroniques**

Sans objet.

## Titre IV :

# REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## ZONES N

### *Éléments informatifs*

*CARACTERE*

*DE LA ZONE*

*Cette zone correspond aux zones de boisements, aux vallons à fort potentiel paysager.*

*DESTINATION*

*DE LA ZONE*

Cette zone permet de préserver les ensembles paysagers, et naturels de la commune y compris les boisements, les vallons qui sont cultivés.  
Elle comprend un secteur NI à destination de jardins familiaux.



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

### Sont Interdits :

- Toutes les constructions nouvelles, les aménagements et les occupations des sols sauf conditions particulières.

### Dans les zones soumises au risque de cavités :

Toutes les constructions sont interdites sauf conditions rappelées à l'article N2

Dans les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements (identifiés sur le règlement graphique), sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles listées à l'article 2. »

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

### Sont admis sous réserve

- d'une bonne intégration dans l'environnement ;  
- du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ;  
- de ne pas porter atteinte au milieu environnant ;  
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.  
- de respecter les règles inhérentes à la situation dans le périmètre de captage éloignée ou rapproché, rappelée dans les dispositions générales du présent règlement

- Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général. Ils sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 14 du règlement de la présente zone.

-les ouvrages électriques à haute et très haute tension et leurs travaux de maintenance ou de modification.

En secteur NI, sont autorisés :

- Les aménagements et constructions qui n'ont aucun caractère irréversible pour l'environnement et qui sont liés à un programme, une action ou un projet de mise en valeur et d'utilisation de l'espace naturel comme des jardins ouvriers ou partagés hors des périmètres de protection des parcelles napoléoniennes
- Les aménagements et constructions liées à la pratique d'une agriculture de proximité.
- Les ouvrages et équipements publics sous réserve d'être d'intérêt général.
- Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général qui sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 14 du règlement de la présente zone.

### Dans les zones soumises au risque de cavité:

- En N, sont autorisées l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointive ou non; la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ».
- En NI, seuls sont autorisés les aménagements paysagers

Dans les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements, identifiés sur le règlement graphique, sont autorisés sous conditions :

- les aménagements ou utilisations du sol admis au premier paragraphe du présent article ne générant pas de remblai,
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la lutte contre les inondations. »

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

L'accès aux voies publiques doit être aménagé de manière que la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.

- Tout terrain qui accueillera une construction doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.
- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

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

### **1. Eau potable**

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

### **2. Assainissement**

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être dotées de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions édictées par le SPANC.
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles-
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

### **3. Réseaux divers**

#### Electricité et réseau de chaleur :

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

#### Télécommunications et télévision (câble) :

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

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

Sans objet

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

Les constructions admises seront implantées :

- soit en limite d'emprise publique
- soit à 5m minimum de l'emprise publique

En NI, les constructions admises seront implantées à 1m minimum de la limite d'emprise publique.

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



Les constructions admises seront implantées :

- soit en limite séparative
- soit à 5m minimum de la limite séparative

En NI, les constructions admises seront implantées à 1m minimum de la limite séparative.

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

*Sans objet*

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

*Sans objet*

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

En NI, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3m maximum.

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

- Toute construction ou installation qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

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

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

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

- Les plantations et les traitements paysagers réalisés devront impérativement être composés de végétaux : en aucune manière, des imitations de ces végétaux (plastique, ciment, béton, etc.) ne seront admis.
- Les haies de résineux sont interdites. Les haies devront présenter une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique. Les essences seront choisies dans la liste présentée en dispositions générales du présent règlement.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences préférentiellement locales.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie végétale masquant les citernes aériennes.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende Espaces Boisés Classés sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



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

Sans objet.

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

Sans objet.

**Article N 16 : Communications électroniques**

Sans objet.