

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Le risque inondation par ruissellement

Des axes de concentration naturels des eaux de ruissellement ont été matérialisés sur le plan de zonage. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter.

La loi Paysage.

Plusieurs constructions anciennes (mairie, lavoirs, monument aux morts, calvaire, constructions anciennes...) et éléments du patrimoine naturel (arbres d'alignement, mares, verger...) sont repérés comme élément à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute modification (dont coupe ou abattage) des éléments de cette zone est soumise à déclaration.

La zone U comporte deux secteurs :

- Un **secteur urbain d'équipements, Ue**, défini sur les emprises des équipements scolaires, sportifs et culturels sur le bourg,
- Un **secteur urbain forestier, Uf**, défini sur l'emprise du lotissement du domaine des Bois d'Houlbec Cocherel.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de l'emprise de la parcelle cadastrale ZA231 (connue également sous le nom de lot 117), ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec ces orientations. Les opérations doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- L'aménagement des sous-sols.

ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et qu'il n'existe pas plus d'une activité par unité cadastrale,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, densité routière et de stationnement),
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans le seul secteur Ue :

- Les aménagements, constructions et installations à condition d'être liés aux équipements publics ou privés et à leur fonctionnement et que l'opération ne conduise pas à des délaissés.

Dans le seul secteur Uf :

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation, leurs annexes et dépendances et leur reconstruction sous réserve :
 - Qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
 - Qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement,
 - Que l'emprise au sol n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité cadastrale à la date d'approbation du PLU, avec une emprise maximum de 60m² de surface de plancher pour les extensions, et qu'au moins 50% de l'unité cadastrale soit conservée en zone boisée.

Dans les secteurs où la présence d'axe de ruissellement est signalée, sont seuls autorisés :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur et une hauteur minimum de 4 mètres et une largeur maximum de 7 mètres,

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas où plusieurs accès sont prévus simultanément, ceux-ci doivent être implantés en contiguïté et/ou mutualisés.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse lorsqu'elles sont nécessaires doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de défense incendie de protection civile et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Un réseau incendie devra être dimensionné pour assurer la défense de la zone ou toute autre disposition permettant d'assurer cet objectif devra être prise sans que cela soit pris en charge par la mairie.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel ou semi-collectif conforme aux normes en vigueur et conformément au règlement d'assainissement non collectif de la CAPE. L'équipement doit prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration sur l'unité foncière en respectant les modalités prescrites par le zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.

Pour toute nouvelle voie créée desservant une opération d'ensemble, des systèmes de récupération des eaux de ruissellement (de type noue par exemple) sont obligatoires.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

Déchets

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat (visibilité, odeur, etc.).

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit en retrait de 10 mètres maximum.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions y compris les annexes et dépendances doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 1,50 mètre minimum.
- Soit en retrait de 5 mètres minimum si la limite séparative est une habitation existante.

Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone naturelle ou agricole.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le seul secteur Uf :

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation ne doit pas excéder 50% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité cadastrale à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 60m² de surface de plancher.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En tout point d'une construction à usage d'habitation de type individuel :

- le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+I+combles,
- la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture,
- la hauteur maximale ne doit pas dépasser 6,50m à l'égout.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

Dans le seul secteur Ue :

En tout point de la construction, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture.

Dans le seul secteur Uf :

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes. La hauteur des annexes et dépendances ne doit pas dépasser 4.50 mètres au faîtage de la toiture.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux parties des constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

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

L'extension et/ou l'aménagement d'une construction existante doivent s'harmoniser avec les constructions voisines dans un périmètre maximum de 50 mètres et/ou dans le cadre de contiguïté en matière de volumes, de disposition des ouvertures, de couleur, de nature des matériaux utilisés et d'ordonnement de la construction.

Les citernes de combustibles non enterrées, les antennes paraboliques ainsi que les appareillages électriques externes (climatisation par exemple) ne doivent pas être visibles de la voie publique ou privé, ou du voisinage direct.

Les boîtiers de raccordement des concessionnaires devront être intégrés en façade ou en clôture.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Loi Paysage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels locaux.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes du présent document.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux, liés à la construction des bâtiments, de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les coffres de volets roulants non intégrés en façade,
- La couleur blanche pure ou couleurs vives et discordantes,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature.
- Les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées ainsi que les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...) sur les clôtures sur voies ou en limites séparatives.

Façade

Les matériaux traditionnels existants apparents, de type pierres, briques ou pans de bois, doivent être conservés apparents.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. La teinte des matériaux de façade doit respecter le nuancier présent en annexe du règlement.

Si les façades comprennent un soubassement ou des corniches, ils seront réalisés par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades,

Toiture

Les toitures doivent être d'aspect tuile plate d'aspect 22 au m², ardoise ou chaume.

La toiture sera au moins à 2 versants avec une pente comprise entre 35° et 55°. Les débords de toiture, en pignon et en bas de pente de toit, sont recommandés pour protéger les façades.

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée, une toiture à un seul versant ou une toiture terrasse sont autorisées pour les vérandas et pour les annexes ou extensions à condition que la hauteur totale n'excède pas 4,50 mètres.

Clôtures et portails

Les murs anciens et les poteaux de facture traditionnelle doivent être conservés, restaurés ou reconstruits selon des matériaux d'aspect similaire.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité cadastrale et dans le voisinage immédiat.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'une construction doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les ouvrages d'entrée (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile et ne pas être de couleur vive ou blanc pur.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe, éventuellement doublée d'un grillage. Dans ce cas, celui-ci doit être implanté à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération de façon à mettre en avant les franges paysagères.

Dans le seul secteur Uf :

Les clôtures minérales sont interdites. Elles doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

Dans le seul secteur Ue :

Le projet peut être refusé ou accepté, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être revêtus, ne doivent pas être laissés à nus.

Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples) sont interdits.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des espaces de circulation des piétons.

Pour toute construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface bâtie, avec un minimum de deux places de stationnement par logement.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins cinq logements ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Implantation des portails

Dans le cadre d'implantation des constructions en retrait du domaine public, les portails des nouvelles constructions sont implantés en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise publique de façon à permettre le stationnement des véhicules entre le bord de la chaussée et le portail sans entraver la circulation douce (piéton, vélo...).

Dans le cadre d'implantation des constructions à l'alignement du domaine public, les portails des nouvelles constructions sont implantés de façon à ne pas créer de situation accidentogène pour la sécurité routière.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOSIRS ET PLANTATIONS

Loi Paysage

Les espaces de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-23 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits ou défrichés.

- Les essences arborées et arbustives existantes et les alignements créés doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- Les mares ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales, une bande tampon de 5m doit être préservée de toute construction.

- L'écoulement du rû doit être maintenu. La ripisylve l'accompagnant doit être maintenue et entretenue.

Plantations et espaces libres

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe.

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal et paysager visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur. Au moins 50% de ces espaces libres doivent être perméables.

Dans le seul secteur Ue :

Les constructions implantées doivent être accompagnées par des aménagements paysagers constitués d'essences locales, dont la liste figure en annexe, destinés à les intégrer dans le paysage et à limiter l'imperméabilisation.

Dans le seul secteur Uf :

Au moins 50% de l'unité cadastrale doit être maintenue en espace boisé.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ARTICLE U 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cadre de l'application de la législation, les constructions doivent respecter les normes et performances en vigueur.

ARTICLE U 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour tout nouveau lotissement de constructions nouvelles, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.