

Route de Muids

Parcelle cadastrée en section ZA n°363

Résidence "Les Jardins du Bois"

# PERMIS D'AMENAGER

Règlement Ecrit



Assiette du permis d'aménager

Maître d'ouvrage



Le Chêne Jaunet  
54, rue du Général de Gaulle  
27340 PONT DE L'ARCHE

Bureau d'études



SODEREF  
Agence Normandie  
Rue Karl Heinz Bringer  
27950 SAINT MARCEL  
☎ 02.32.71.01.09  
📠 02.32.51.18.32

Géomètre-Expert



AGEOSE  
Géomètre-expert  
Voie du Futur  
BP322  
27103 VAL DE REUIL CEDEX  
☎ 02.32.40.05.13  
@contact@ageose.fr  
web : www.ageose.fr

Bureau d'études hydraulique



Géotechnique  
5, Rue MARCONI  
76150 MAROMME  
☎ 02.52.35.05.01

Architecte



N° nat 082469  
SIREN 812 664 787  
3 rue François le Camus  
27400 LOUVIERS  
bgnstefano.archi@gmail.com  
+33 (0)6 31 69 64 61

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	Edition initiale	05/07/2019
AVP	B		
PRO	C		
DCE	D		
EXE	E		
...	F		
	G		
Dossier n° 190427			190427.dwg

NOTA : Système des coordonnées planimétriques rattachées au RGF 93 (CC49)  
Les altitudes sont rattachées au NGF système IGN 1969

### **OBJET DU REGLEMENT**

Le règlement s'applique à la totalité du lotissement et son objet est de fixer les règles de caractère public venant s'ajouter à celles du plan d'occupation des sols en vigueur à la date du présent document.

Le lotissement comprend 11 lots, répartis de la manière suivante :

- 10 lots à bâtir à usage d'habitation individuelle,
- 1 lot correspondant aux espaces communs (voirie de desserte, parkings, espaces verts, noue et bassin de gestion des eaux pluviales).

Les dimensions, formes et superficies approximatives des lots sont définies sur le plan de composition d'ensemble (PA4) annexé à la demande de permis d'aménager.

Le règlement du lotissement est composé du présent règlement écrit et d'un règlement graphique (plan PA10 : Règlement graphique).

### **REGLEMENT EXISTANT**

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions de la zone UB du plan d'occupation des sols de la commune d'ANDÉ, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du POS ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

### **MODIFICATION DU PARCELLAIRE**

Deux lots voisins pourront être réunis pour l'édification d'une seule et même construction sans déroger, sur les limites périphériques des lots regroupés, aux prescriptions concernant les marges de reculement et d'isolement, le sens de faîtage, les zones de constructions d'annexes en limites séparatives, telles qu'elles apparaissent sur le plan PA10 : Règlement graphique.

## Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Voir Art. UB1 du POS en vigueur à la date du présent règlement.

Les lots à bâtir n° 1 à 10 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation exclusive d'habitations.

## Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Voir Art. UB2 du POS en vigueur à la date du présent règlement.

## Article 3 - Accès et voirie

Voir Art. UB3 du POS en vigueur à la date du présent règlement.

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être implantés conformément au règlement graphique (plan PA10 : Règlement graphique).

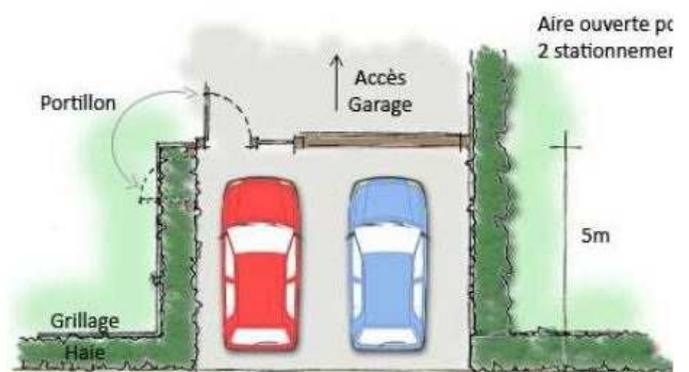
Des entrées charretières doivent être réalisées en retrait de l'alignement pour permettre le stationnement de deux véhicules (à la charge de l'aménageur).

Chaque acquéreur devra conserver et entretenir cette aire de deux places de stationnement implantée sur sa parcelle.

Cette aire est inconstructible.

### Schéma de principe

Sur chaque enclave privative, deux voitures peuvent stationner côte à côte.  
La clôture contournera l'aire de stationnement privative. Dans cette configuration, le portail sera implanté en fond d'enclave privative et le portillon en fond ou en retour d'enclave.



## Article 4 - Desserte par les réseaux

Voir Art. UB4 du POS en vigueur à la date du présent règlement.

Chaque acquéreur devra être raccordé sur les coffrets ou regards de branchements implantés au droit de son lot. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

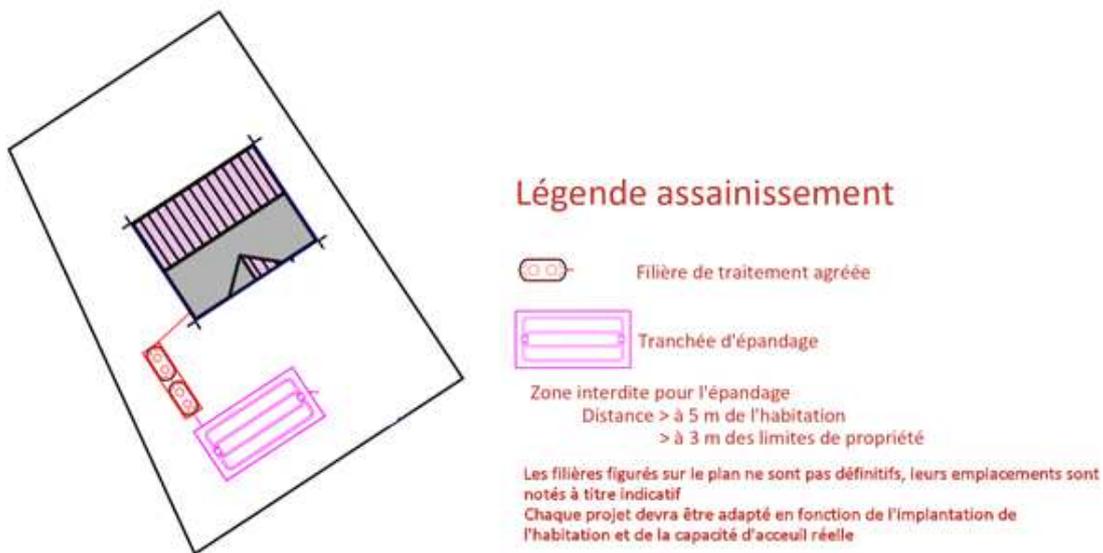
### Gestion des eaux usées :

Les eaux usées seront gérées en assainissement autonome à la charge des acquéreurs pour l'épuration et l'épandage conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire.

Des boîtes de branchement seront implantées à la charge de l'aménageur au droit de chaque lot pour un futur raccordement sur le réseau communal. Lorsque le réseau des eaux usées commun à la résidence sera connecté au réseau public, chaque propriétaire devra à ce moment raccorder son évacuation des eaux usées sur la boîte de branchement prévue à cet effet.

La position de l'ouvrage d'assainissement autonome sur chaque lot devra prendre en compte la situation des boîtes de branchement afin de faciliter la connexion à celle-ci lorsque le réseau collectif sera en service.

### Schéma de principe



### Gestion des eaux pluviales :

Les eaux de toitures seront infiltrées au niveau de chaque parcelle.

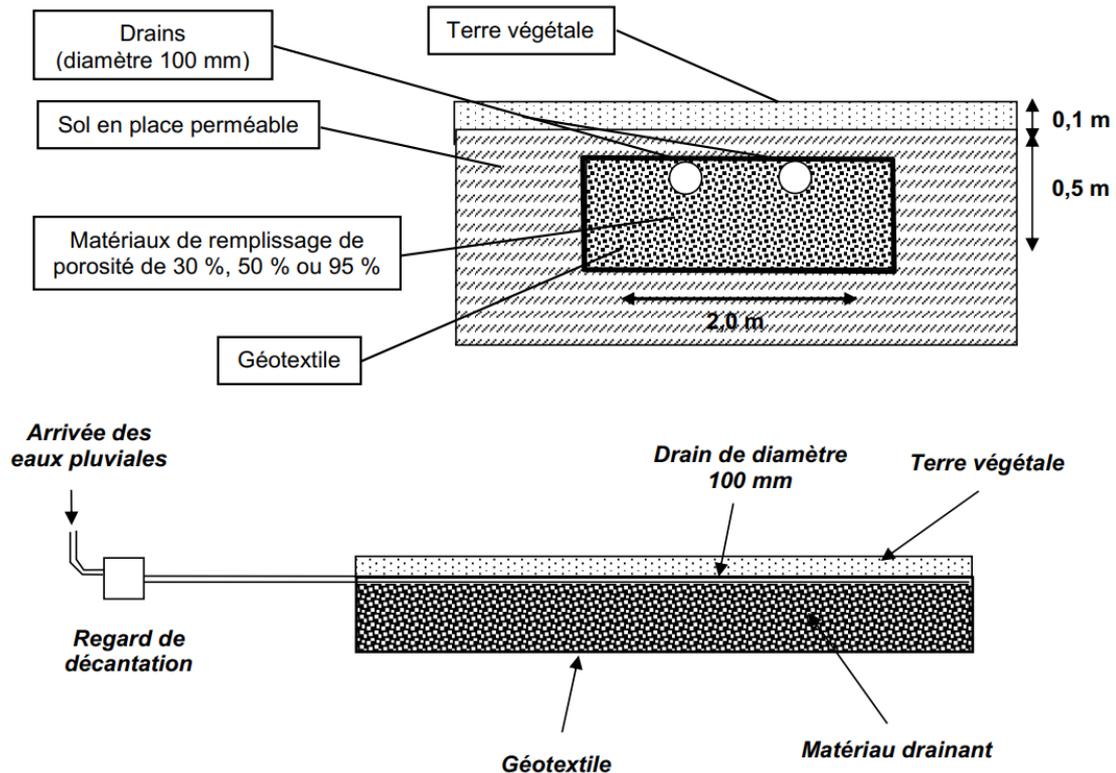
Le volume à stocker dans chaque parcelle est de 6.9 m<sup>3</sup>.

Les volumes géométriques proposés de l'ouvrage sont les suivants :

	Cas n°1	Cas n°2	Cas n°3
<b>Longueur en m</b>	25,0	17,0	10,0
<b>Largeur en m</b>	2,0	2,0	2,0
<b>Profondeur totale en m</b>	0,6	0,6	0,6
<b>Hauteur utile de stockage en m</b>	0,5	0,5	0,5
<b>Porosité du matériau mise en place</b>	30 % <sup>(6)</sup>	50 % <sup>(7)</sup>	95 % <sup>(8)</sup>
<b>Volume géométrique en m<sup>3</sup></b>	25,0	17,0	10,0
<b>Volume de la pluie centennale à stocker en m<sup>3</sup></b>	6,9	7,5	8,3
<b>Volume utile de stockage en m<sup>3</sup></b>	7,5	8,5	9,5
<b>Surface d'infiltration <sup>(9)</sup> en m<sup>2</sup></b>	38,5	26,5	16,0
<b>Débit de vidange par infiltration en m<sup>3</sup>/h</b>	1,4	1,0	0,6
<b>Temps de vidange en h</b>	5,3	8,7	16,0

- Cas 1 : matériau de porosité de 30 % type grave 20/40.
- Cas 2 : matériau de porosité de 50 % type grave 40/80.
- Cas 3 : matériau de porosité de 95 % type ouvrage Structure Alvéolaire Ultra Légère (longueur et largeur de l'ouvrage adaptés en fonction du modèle de la structure alvéolaire).

### Schéma de principe



Une citerne de récupération des Eaux Pluviales peut également être mise en place pour la récupération et la réutilisation de l'eau de pluie. Celle-ci ne pouvant être considérée comme un ouvrage de gestion des Eaux pluviales, elle devra alors être équipée d'un trop plein connecté vers un ouvrage d'infiltration ou de rétention avec débit de fuite.

Dans le cas de mise en place d'une citerne, les descentes de gouttières ne devront en aucun cas être reliées directement à celle-ci. Un regard de décantation devra être mis en place afin d'éviter un colmatage de la citerne et du drain de la tranchée. Ce regard de décantation devra être nettoyé le plus fréquemment possible.

La garantie du bon fonctionnement des tranchées d'infiltration dépend de la qualité de leur réalisation, mais aussi de leur entretien. Ce dernier doit être effectué le plus régulièrement possible pour prévenir tout dysfonctionnement hydraulique. Pour cela, un regard de contrôle ou de bouclage sera mis en place.

Il est nécessaire de proscrire le stockage et le passage de charges lourdes au-dessus des tranchées (hors zone de circulation ou de stationnement de véhicule).

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

Voir Art. UB5 du POS en vigueur à la date du présent règlement.

Les acquéreurs des lots 1, 4, 5, 6 et 10 devront conserver et entretenir la haie et le talus réalisés par l'aménageur ainsi que les arbres de haute-tige présents le long de cet aménagement.

Les acquéreurs des lots 1, 5, 6 et 10 devront conserver et entretenir la clôture réalisée par l'aménageur.

S'ils devaient la remplacer, ils devront choisir un modèle similaire à celui déjà installé.

Les emplacements figurent sur le règlement graphique PA.10.

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

Voir Art. UB6 du POS en vigueur à la date du présent règlement.

Les constructions devront être conformes aux prescriptions d'implantation indiquées sur le plan PA 10 : règlement graphique.

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

Voir Art. UB7 du POS en vigueur à la date du présent règlement.

Les constructions devront être conformes aux prescriptions d'implantation indiquées sur le plan PA 10 : règlement graphique.

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation des constructions avoisinantes.

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

Voir Art. UB8 du POS en vigueur à la date du présent règlement.

Les constructions devront être conformes aux prescriptions d'implantation indiquées sur le plan PA 10 : règlement graphique.

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

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

Voir Art. UB9 du POS en vigueur à la date du présent règlement.

#### **Article 10 - Hauteur des constructions / Sous-sol**

Voir Art. UB10 du POS en vigueur à la date du présent règlement.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

La hauteur des constructions sera limitée à 8 m de haut. La hauteur des constructions est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) au faitage, ouvrage techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **Article 11 - Aspect extérieur**

Voir Art. UB11 du POS en vigueur à la date du présent règlement.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti.

En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

Les constructions doivent présenter une cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades.

#### Façades et ouvertures

Les façades des constructions annexes, ainsi que les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Les volets roulants doivent être intégrés aux constructions neuves de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles. Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portes de garage, ...) doivent présenter une cohérence d'ensemble, en termes de formes, de matériaux et de couleurs.

#### Pignons aveugles

Les pointes de pignon aveugles devront être travaillées de la manière suivante : essentées en clin de bois ou munies d'une fenêtre (sauf en cas de construction sur la limite de propriété) ou un détail architectural (sur tout ou partie du pignon)...

#### Toitures et couvertures

Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis,...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade et encastrés dans la toiture. Une dérogation à cette règle pourra être accordée en cas de présentation d'un projet architectural cohérent.

### Dispositifs de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture.

### Antennes, pompes à chaleur, climatisation,...

Les antennes et autres équipements techniques (exemples: pompes à chaleur, climatisation, ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

### Clôtures

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

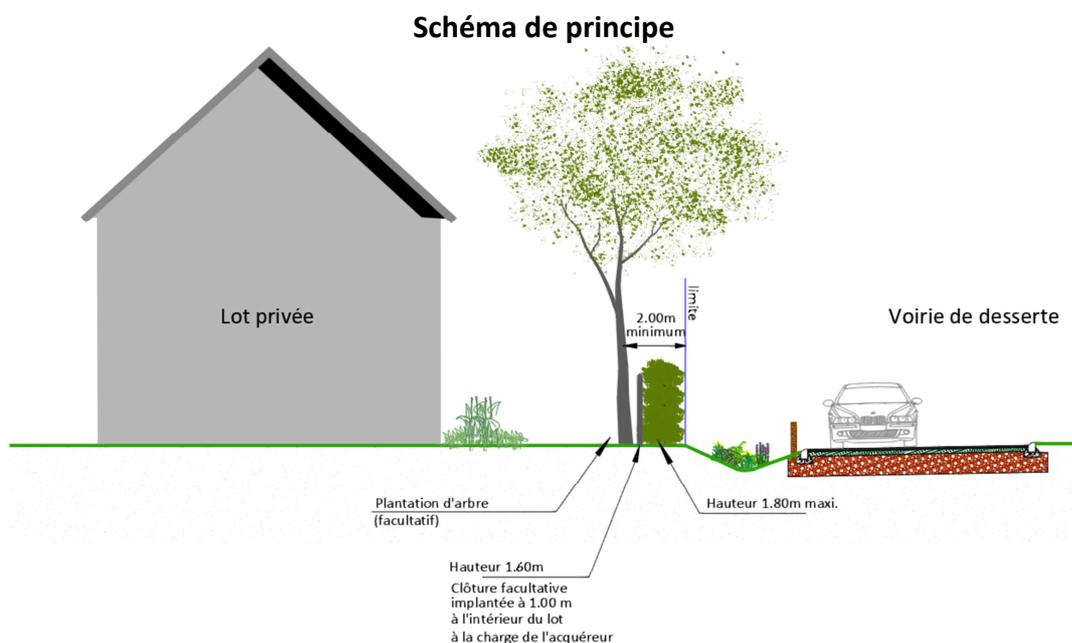
Le projet de clôture, portail, portillon, etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.

Au droit des limites des lots avec les espaces communs internes à la résidence, chaque propriétaire devra planter une haie végétale composée d'essences locales (voir annexe). Elle sera implantée à 50 cm de la limite de propriété à l'intérieur des lots. Ils pourront s'ils le souhaitent la doubler d'une clôture. Dans ce cas elle devra être implantée derrière la haie à l'intérieur de leur propriété afin qu'elle soit moins visible de la voirie nouvelle.

Cette haie devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs sans dépasser la hauteur de 1.80 m.

S'il en est prévu les clôtures seront vertes ou grises et d'une hauteur de 1.60 m au-dessus du sol.

Les limites concernées sont symbolisées sur le règlement graphique PA.10 par un trait épais vert continu                     .



Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec celles situées le long des espaces communs.

### Article 12 - Stationnement des véhicules

Voir Art. UB12 du POS en vigueur à la date du présent règlement.

### Article 13 - Espaces libres et plantations

Voir Art. UB13 du POS en vigueur à la date du présent règlement.

Les acquéreurs des lots devront planter à leur charge un arbre (parmi les essences citées ci-

dessous) à l'emplacement approximatif symbolisé par  sur le règlement graphique. Ils devront être plantés à 2.5 m des limites de propriété et de l'alignement avec les espaces communs.

Ils devront être plantés en prenant la précaution d'évaluer correctement leurs conséquences à moyen et long terme sur les constructions.

Ces plantations seront de haute-tige (supérieur à 2.00 m de hauteur).

#### Essences à utiliser :

Pommier



Poirier



Ces arbres ont de multiples avantages, ils sont mellifères, rustiques, fleurissent au printemps, de taille moyenne et produisent des fruits.

Toutes plantations d'espèces exotiques invasives sont proscrites.

## Article 14 – Répartition de la surface de plancher

Voir Art. UB14 du POS en vigueur à la date du présent règlement.

La surface de plancher globale du lotissement est de 4000 m<sup>2</sup>, sa répartition est la suivante :

Numéro des lots	SP (m <sup>2</sup> )
1	400
2	400
3	400
4	400
5	400
6	400
7	400
8	400
9	400
10	400
Total	4 000

## Article 15 – Gestion des poubelles

Les occupants des habitations situées dans la résidence, devront déposer leurs bacs à déchets sur l'aire de présentation prévue à cet effet située à l'entrée de l'opération.

Cette aire est symbolisée sur le plan par



# ANNEXE

# CATALOGUE des ESSENCES LOCALES

**CONSEIL PRATIQUE** Pour assurer une bonne reprise de vos plants, les premiers critères de choix doivent être l'adaptation au sol et l'exposition. Le caractère esthétique doit ensuite être adapté en fonction de ces premiers critères.

Nom Français	Nom latin	Feuillage	Type de haie	Exposition	Sol		PH		Type de sol	Hauteur (mètre)	Longévité (an)	Vitesse de pousses	Époque de taille	Floraison	Fruification	Mellifère	Toxicité
					Onctif	Micromère	Sable	0									
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>																
Albâtre torminal	<i>Sorbus torminalis</i>																
Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>																
Aubépine blanche**	<i>Crataegus monogyna</i>																
Aubépine grise	<i>Crataegus 'Pauls Scarlet'</i>																
Aubour faux-ébénier (Cyfise)	<i>Laburnum anagyroides</i>																
Aune à feuilles en cœur	<i>Alnus cordata</i>																
Aune glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>																
Bouleau vert-queueux	<i>Betula pendula</i>																
Bourdaine	<i>Fragaria alnina</i>																
Buis toujours vert	<i>Buxus sempervirens</i>																
Cassia	<i>Ribes nigrum</i>																
Corisier à grappes	<i>Prunus padus</i>																
Corisier de sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>																
Charme commun (charmillie)	<i>Carpinus betulus</i>																
Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>																
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>																
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>																
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>																
Comouiller mâle	<i>Cornus mas</i>																
Comouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>																
Deutzia	<i>Deutzia magnifica</i>																
Églantier commun	<i>Rosa canina</i>																
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>																
Érable plane	<i>Acer platanoides</i>																
Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>																
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>																
Friéne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>																
Fusain d'Europe	<i>Elaeagnus europaeus</i>																
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>																
Grossellier à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>																
Grossellier à maquereaux	<i>Ribes uva-ursi</i>																
Grossellier fruits	<i>Ribes rubrum</i>																
Hêtre vert	<i>Fagus sylvatica</i>																
Hêtre pourpre	<i>Fagus sylvatica 'Purpurea'</i>																
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>																

## LÉGENDE

- Plante couvre-sol
- Haie baillée
- Haie vive / fleurie
- Petit et moyen brise-vent
- Grand brise-vent
- Haie cauchoise
- Sujet isolé
- Boisement, bande boisée
- Recépage possible
- Feuillage caduc
- Feuillage persistant
- Feuillage semi-persistant
- Feuillage marcescent

- Vitesse de croissance lente
- Vitesse de croissance moyenne
- Vitesse de croissance rapide

- Floraison (couleur et période)
- Fruification (couleur et période)

- Méliifère : plante sécrétant le nectar nécessaire aux abeilles pour faire du miel
- Plante / fruit toxique
- Plante fruit légèrement toxique
- Fruit comestible

- Méliifère : plante sécrétant le nectar nécessaire aux abeilles pour faire du miel

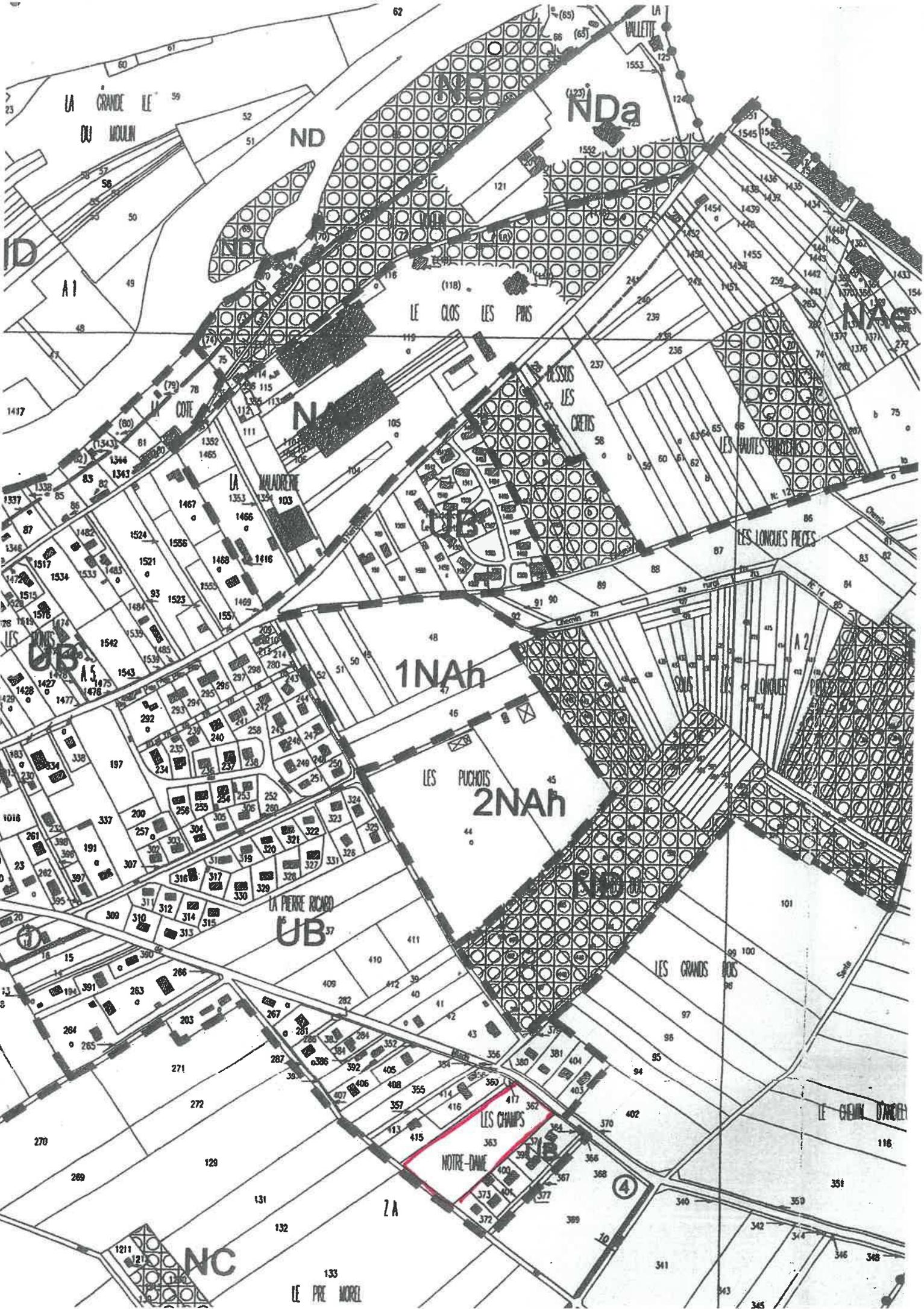
Nom Français	Nom latin	Feuillage	Type de haie	Exposition		Sol		PH	Type de sol	Hauteur (mètre)	Longévité (an)	Vitesse de pousse	Époque de taille	Floraison	Fructification	Mellifère	Toxicité
				Ombre	Mi-ombre	Solaire	(de très sec à très humide)										
If commun	<i>Taxus baccata</i>									15-20	1000						
Lierre	<i>Hedera helix</i>									L > 30							
Lilas sauvage	<i>Syringa vulgaris</i>									4-6			Ap flo				
Merbisier	<i>Prunus avium</i>									15-25	100						
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>									2-4	50 - 150						
Neprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>									2-5							
Noisetier coudrier	<i>Corylus avellana</i>									2-4	30 à 60						
Noisetier pourpre	<i>Corylus avellana 'Purpurea'</i>									2-4	30 à 60						
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>									20-25	300 à 400						
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>									10-35	400 à 500						
Orme résistant	<i>Ulmus Luteus 'Nangren'</i>									10-35	400 à 500						
Peuplier (INRA <b>actuellement indisponible</b> )	<i>Populus nigra</i>									0,25 - 0,50							
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyralis</i>									25-30	=> 400						
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>									10-15	200						
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>									5-12	70 à 100						
Prunier myrobolan	<i>Prunus cerasifera</i>									1-4	50 - 80						
Saule blanc	<i>Salix alba</i>									8							
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>									2-20	300						
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>									2-4	30						
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>									2-10	50 - 60						
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>									1-4	50						
Séringat	<i>Philadelphus coronatus</i>									3-10	50						
Sorbier domestique (Cormier)	<i>Sorbus domestica</i>									2,50			Ap flo				
Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>									5-20	500						
Spirée de Douglas	<i>Spiraea douglasii</i>									10-20	120 à 150						
Spirée de Vanhouttei	<i>Spiraea x vanhouttei</i>									1,50 - 2			Hiver				
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>									1,50 - 2			Hiver				
Symphonique blanche	<i>Symphoricarpos albus</i>									2-15	50 à 100						
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>									1-3			Hiver				
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>									Sols riches, argileux, limoneux sur éboulis ou substrats	500						
Treène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>									Sols pauvres à assez riches, argileux, limoneux	500						
Viorne latane	<i>Viburnum latifolium</i>									Calcaireux, limoneux, sableux, argileux, humus	2-3						
Viorne aubier	<i>Viburnum opulus</i>									Sols pauvres à modérément riches, argileux, limoneux, alluvions	1-3		Ap flo				
										Sols marneux, argileux, limoneux	2-4		Ap flo				

## LÉGENDE

Plante couvre-sol  
 Haie taille  
 Haie vive / fleurie  
 Petit et moyen brise-vent  
 Grand brise-vent  
 Sujet isolé  
 Boisement, bande boisée  
 Haie caudicée  
 Arbre téard  
 Recadrage possible  
 Feuillage caduc  
 Feuillage persistant  
 Feuillage semi-persistant  
 Feuillage microscopique  
 Vitesse de croissance lente  
 Vitesse de croissance moyenne  
 Vitesse de croissance rapide  
 Floraison (couleur et période)  
 Fructification (couleur et période)  
 Fruit comestible  
 Plante / fruit toxique  
 Plante / fruit légèrement toxique  
 Mellifère : plante sécrétant le nectar nécessaire aux abeilles pour faire du miel

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**







## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

C'est la zone d'extension résidentielle de l'urbanisation : rue d'Herqueville, route de Muids, rue du Moulin (Est), Les Courtains.

Les activités (voire les équipements implantés le cas échéant dans la zone) ne doivent pas porter atteinte aux qualités résidentielles de leur environnement.

La conservation d'un cadre bâti aéré et verdoyant est souhaitée : pavillonnaire individuel en retrait des voies et limites séparatives, installé sur des terrains de bonnes dimensions et plantés.

Les parties de la zone riveraines de la Seine sont soumises au risque d'inondation.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES

#### I- Rappel

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire.
- les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.2 du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- dans les espaces boisés classés à protéger, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et le défrichement est interdit.
- **Les jardins familiaux et leurs abris ou remises**, à l'exclusion de tout volume de récupération tels que caravanes, wagons, carcasses de voitures, et dans la mesure où l'autorisation de construction d'abris de jardin n'entraîne aucun apport ou mouvement de terre ni fondations sont admis.

#### II- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 15 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- les constructions destinées aux **équipements publics** ou aux **équipements d'intérêt général** à usage culturel, culturel, de formation, de loisir, sportif, hospitalier, sanitaire, scolaire, social ou administratif, sous réserve qu'elles s'intègrent par leur aspect et leur volumétrie au caractère du voisinage.

- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes qui ne respectent pas les règles des articles UB.3 à UB.15 dans la mesure où elles s'inscrivent en prolongement du bâti existant, sans réduire les marges de recul existantes.
- L'adaptation ou la réfection des constructions et installations interdites par l'article UB.2 sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers pour le voisinage résultant de leur présence dans le cœur des hameaux.
- **les activités de bureau, de services, d'artisanat et de commerces**, dans la mesure où elles s'exercent dans l'habitation et à condition qu'elles n'apportent pas de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements.

### III- Divers :

- **les exhaussements et affouillements de sol**, directement liés aux travaux de construction autorisés :  
En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.

### IV- Dans les parties de la zone soumises au risque d'inondation :

- **Dans les parties de la zone inondable admettant des constructions, sont autorisés sous conditions :**
  - les travaux d'entretien et de gestion courants notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures ;
  - les changements de destination qui ne conduisent pas à une augmentation du nombre de logements ;
  - les travaux de mise aux normes du bâti à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 10 m<sup>2</sup> l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent plan ;
  - les travaux d'extension et de rénovation des bâtiments d'activités industrielles et artisanales à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 30% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent plan ;

- les travaux d'extension et de rénovation des autres constructions, dans la limite la plus favorable entre :
  - \* d'une part, 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
  - \* d'autre part, 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent plan ;
 Les annexes non habitables, comme les garages et les abris de jardin, ne rentrent en compte dans ce calcul que si elles nécessitent un remblaiement.
  
- la reconstruction, après démolition ou sinistre autre que l'inondation, dans les conditions suivantes :
  - \* le premier niveau de plancher sera édifié 20 cm au-dessus de la cote de la crue de référence ; cette cote est calculée par extrapolation entre les deux cotes atteintes par la crue de 1910 au droit des limites amont et aval de la commune.
  - \* le nombre de logements ne sera pas supérieur à celui existant à la date d'approbation du présent plan.

**ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**I- Sont interdits :**

- l'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées ou non classées, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage industriel, d'activités hôtelières, à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles ; d'activités, de bureau, d'artisanat, de commerce ou de services qui ne sont pas expressément autorisées à l'article 1.
  
- les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, récupération d'épaves, parc de stationnement de poids lourds...
  
- l'ouverture de carrière
  
- les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir
  
- le stationnement des caravanes isolées constituant un habitat permanent lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique
  
- les abris de jardin et remises qui ne répondent pas aux prescriptions édictées pour ce type de construction par le présent règlement (voir notamment art. 1, 9, 10, 11)

**II- Dans les parties de la zone soumises au risque d'inondation :**

**• Dans les parties de la zone inondable non constructibles, sont interdits :**

– les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent, et notamment la création de sous-sol, l'aménagement des sous-sols existants en locaux habitables ainsi que tout exhaussement, remblai, digue, clôture pleine et mur autres que ceux autorisés aux articles 1, 9 et 11.

**• Dans les parties de la zone inondable admettant des constructions, sont interdits :**

– l'implantation de nouveaux équipements sensibles, tels que les centres de secours, hôpitaux, cliniques, maisons de retraite et centres accueillant des personnes à mobilité réduite.

– l'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables ;

– la création de sous-sols ;

– tout exhaussement, remblai, digue, clôture pleine et mur autres que ceux autorisés aux articles 1, 9 et 11.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- Les constructions et/ou installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptées à l'importance et à la destination de l'opération future.
- Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Les places de stationnement sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.
- L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### **Assainissement**

- Dans les parties de la zone soumises au risque d'inondation, l'assainissement autonome est interdit.

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies dans des réseaux séparés.
- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

**Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- On rappelle que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit se faire dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.  
En particulier, les rejets autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents ; si leur nature l'exige, des prétraitements peuvent être exigés.
- En l'absence de réseau d'assainissement public ou en cas de réseau insuffisant, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire.  
**Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.**  
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toute les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

**Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont :
  - \* dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse, etc.).

- \* une limitation de débit par stockage ou autre devra être réalisée afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents : commune, département, syndicats...)
- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à la station d'épuration.
- En l'absence de réseau public, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant la résorption, l'évacuation et le prétraitement si nécessaire des eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur-déhuileur.
- Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, le cas échéant

#### **Autres réseaux**

- **Distribution EDF / Télécom**  
Les réseaux électriques, téléphoniques doivent être enterrés.
- **Distribution radiodiffusion – Télévision - Multimédia**  
Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.  
Les constructions à usage d'habitation collective, les groupes d'habitation et les lotissements devront être équipés d'antennes collectives.

- Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (plusieurs bacs).
- Dans les parties de la zone soumises au risque d'inondation afin d'éviter ou de réduire les dommages aux biens existants résultant d'une crue de référence, il est conseillé de prendre préventivement toutes dispositions adéquates, telles que :
  - \* Séparer le réseau électrique d'alimentation du niveau inondable, du réseau des autres niveaux ;
  - \* Mettre en place un clapet anti-retour, pour tous réseaux pluviaux ou unitaires, en cas de débordement ou de mise en charge du réseau.

#### **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie de 800 m<sup>2</sup> au moins.

#### **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées parallèles ou perpendiculaires à la rue :
  - \* en retrait par rapport à l'alignement :
    - De 6 m au moins ;
    - Ou avec un retrait équivalent à celui des constructions voisines si elles son implantées, en retrait de moins de 6m.
- Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (véranda, auvent, emmarchements, rampes...) peuvent être admis dans la marge de recul.
- Des implantations différentes pourront être admises sauf application d'une servitude d'alignement ou d'emplacement réservé :
  - \* pour des raisons architecturales ou de composition urbaine : prolongement ou reconstitution d'un ordonnancement bâti en retrait par rapport à l'alignement, avec une construction voisine existante, en bon état et de volume comparable.

#### **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées :
  - En retrait des limites séparatives :
    - \* La longueur de vue directe, à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 6 mètres si elle comporte des vues principales et de 3 mètres dans le cas contraire, sauf convention résultant d'un contrat de droit privé.
  - Une implantation sur la limite séparative peut être autorisée :
    - \* lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifée en limite séparative.
    - \* lorsque sont édifés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables ;
    - \* lorsque leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage.
- Pour les constructions d'annexes, une implantation en limite séparative est autorisée, si leur hauteur en limite n'excède pas 5,50 mètres au faîtagé (3,50 mètres en cas de toiture monopente) ou si elles s'adossent à des constructions existantes de volume équivalent sur la parcelle voisine.  
En cas de toiture monopente, la pente est orientée vers l'intérieur de la parcelle.
- Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

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

- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :
  - \* la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des vues principales assurant l'éclaircissement de pièces d'habitation ou de travail.
  - \* la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 3 m si les façades en vis-à-vis ne comportent pas de vues principales.

#### **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

##### **I-**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 35% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol maximale des abris de jardin et remises n'excèdera pas 3m x 3m.

##### **II- Dans les parties de la zone soumises au risque d'inondation :**

##### **• Dans les parties de la zone inondable admettant des constructions :**

- l'emprise au sol des remblais sera limitée au strict nécessaire des constructions ou extensions autorisées.
- l'emprise au sol des constructions et remblais nécessaires à la mise hors eau des nouvelles constructions sera limitée à 30% de la surface du terrain.
- Pour les constructions existantes et implantées antérieurement à la publication de l'acte approuvant ce plan, une extension pourra être admise dans la mite la plus favorable entre :
  - \* d'une part, le plafond défini en application du ratio fixé ci-dessus ;
  - \* d'autre part, les plafonds suivants :
    - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation ;
    - 30% de l'emprise au sol existante antérieurement à la publication de l'acte approuvant ce plan, pour les bâtiments d'activités économiques.

#### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à :
  - 10 m et R+1+combles pour les constructions à usage d'habitation autorisées. Les combles ne doivent compter qu'un seul niveau habitable.
  - 12 m pour les autres constructions.

- La hauteur des abris de jardin et remises est limitée à 5,50 m en cas de toiture à 2 pentes (3,50 m en cas de toiture monopente).

#### **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

I-

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, notamment l'organisation générale de la façade devra être préservée : les bandeaux, les corniches, les appareillages de briques ou de pierres conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect ; les souches de cheminées et les lucarnes existantes devront dans toute la mesure du possible, être conservées.
- Aspect des façades : brique et pierre "de pays" ou enduits de tons similaires pour les constructions à usage d'habitation ; S'y ajoutent, bois peints et bardages métalliques de composition chromatique en harmonie avec le village, pour les autres constructions autorisées ; Les recours à d'autres matériaux doivent rester exceptionnels et les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ne doivent pas rester apparents.
- Les abris de jardins, annexes et extensions ne doivent pas être constitués de volumes de récupération (caravanes, carcasses de voiture...) et sont d'aspect similaire aux constructions principales. Les vérandas sont proportionnées à la taille des constructions sur lesquelles elles se greffent.
- Couvertures : toits à 2 (voire 4) pans ; 40° mini sauf pour les annexes, abris de jardin et bâtiments d'activités pour lesquels une couverture monopente (22° mini) ou une couverture à pente nulle peuvent être autorisées. La petite tuile plate vieillie, l'ardoise naturelle ou tous matériaux similaires de module et de teinte sont prescrits pour les constructions à usage d'habitation ; S'y ajoutent le bac acier laqué pour les constructions à usage d'activités et les annexes.

Les recours à d'autres matériaux doivent rester exceptionnels (par exemple : shingle pour les annexes de dimensions réduites).

- Clôtures : les types de clôtures admis sur rue sont les murs en pierre ou enduits, d'une hauteur maxi de 2,20 m ; les murs bahut de 0,80 m maxi surmontés d'un dispositif à claire voie et les grilles ; les plaques sur poteaux béton sont interdites.
- Les publicités, enseignes ou pré-enseignes, par leurs formes, leurs couleurs, leurs dimensions, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades et aux perspectives architecturales du village.
- Les citernes de gaz ou de mazout doivent rester non visibles de la voie publique.
- Sur l'existant, la conservation de caractéristiques anciennes est requise : essentages, chaînages, corniches, rythme et proportions des percements de façade, lucarnes ; grilles, murs, pans de bois.

## **II- Dans les parties de la zone soumises au risque d'inondation :**

### **• Dans les parties de la zone inondable non constructibles :**

- les murs de clôture sont interdits. Les clôtures seront constituées de piquets ou de poteaux espacés de plus de 3 mètres, sans saillie de fondation, et de 5 fils maximum, sans grillage.

### **• Dans les parties de la zone inondable admettant des constructions sous conditions :**

- sont autorisés les murs parallèles au courant, situés à plus de 15 m de la berge du lit mineur de la rivière ou de ses bras, ou attenant à une habitation.
- tous les murs de clôtures peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils soient ajourés sur la moitié de leur hauteur.
- les clôtures seront constituées de piquets ou poteaux espacés de plus de 2 mètres, sans saillie de fondation, constituées de fils sans grillage espacés de 15 cm ou d'un grillage de maille minimale 20 cm x 10 cm.

## ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

- 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'habitation** :
    - \* Deux places par logement dont une couverte ;
    - \* Logement social : une place par logement
  - pour les activités de bureau, commerces, services ou artisanat, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafic générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée (usagers, clients, personnels, visiteurs ; livraisons; deux-roues) quelle que soit leur destination (flotte commerciale...).
  - **constructions ou établissements non prévus** ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant.
  - Les utilisations nouvelles, résultant de changements d'affectation, de création de surfaces (SHON) supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions. Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat, sans création de logement supplémentaire.
  - Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle.

## ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **35% au moins de la surface du terrain seront conservés en pleine terre.**
- Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, les marges de recul imposées...) doivent être traitées en espaces libres paysagés et plantés.
- Des haies vives, composées de plusieurs essences (voir annexe « Plantations ») peuvent doubler les clôtures sur rue et sont de préférence implantées côté extérieur de la clôture. La constitution d'écrans visuels avec des bandes de végétation (haies, alignements) est requise dans le cas d'aires de stockage, de stationnement et d'activités extérieures. La qualité des traitements proposés sera appréciée au regard des effets recherchés en terme d'intégration visuelle, de nature des essences (voir

annexe « Plantations »), de taille et de nombre des sujets plantés (ou abattus).

- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit : toute construction doit respecter une marge de recul non aedificandi de 15 m par rapport aux EBC.

### **SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé dans la zone UA. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.

#### **ARTICLE UB 15 : DEPASSEMENT DU COS**

Sans objet.