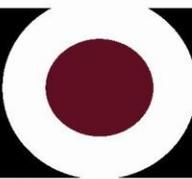




# Commune de Turretot

## Révision du POS en Plan Local d'Urbanisme

### Règlement écrit

 **Décembre 2016**



REVISION

Prescrite le 27/04/09

Enquête publique du 08/09/16 au 10/10/16 (inclus)

Approuvée le 05/12/16

CACHET DE LA MAIRIE :



AMENAGER DURABLEMENT LES TERRITOIRES DE DEMAIN



# Sommaire

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>4</b>
Article 1 <sup>er</sup> : champ d'application territorial du document.....	5
Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols : .....	5
Article 3 : division du territoire en zones .....	6
Article 4 : adaptations mineures .....	7
<b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>8</b>
Le secteur Urbain Central (Uc) :.....	9
Le secteur Urbain Résidentiel (Ur) :.....	18
Le secteur Urbain de Hameau (Uh) :.....	27
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>35</b>
Le secteur A Urbaniser Central (AUc) : .....	36
Le secteur A Urbaniser Economique (AUe) : .....	44
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>52</b>
La zone Naturelle stricte (N) .....	53
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>60</b>
La zone Agricole stricte (A) : .....	61
Le secteur Agricole de Loisirs (Al) : .....	69
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS REPERTORIES AUX TITRES DES ARTICLES L151-19, L151-23, L113-1 et L113-2 du CU</b> .....	<b>76</b>
Edifices d'intérêt patrimonial identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme .....	77
Alignements boisés et vergers protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme .....	77
Mares protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme .....	77
Espaces Boisés Classés au titre des L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme .....	77
<b>TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENTS DOUX REPERTORIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38 DU CU</b> .....	<b>78</b>
Infrastructures de cheminements doux identifiées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.....	79
<b>TITRE VII – EMBLEMES RESERVES</b> .....	<b>80</b>
<b>TITRE VIII – LEXIQUE</b> .....	<b>82</b>
<b>TITRE IX – LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES</b> .....	<b>86</b>

*Ce document d'urbanisme a été élaboré selon les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme applicables au 31 décembre 2015.*

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## Article 1<sup>er</sup> : champ d'application territorial du document

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Turretot.

## Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols :

### 1 – Les règles générales d'urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux dispositions antérieures du Plan d'Occupation des Sols et aux « règles générales de l'Urbanisme », à savoir le Règlement National d'Urbanisme, faisant l'objet des articles R\*111-1 et suivants.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont et demeurent notamment applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

- ✓ **L'article R\*111-2** : « 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 » ;
- ✓ **L'article R\*111-3** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit » ;
- ✓ **L'article R\*111-4** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » ;
- ✓ **L'article R\*111-5** : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic » ;
- ✓ **L'article R\*111-6** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :
  - La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
  - La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R\*111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre » ;

- ✓ **L'article R\*111-14** : En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :
  - A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

- A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code Minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code. »
- ✓ **L'article R\*111-15** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

## 2 – Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Il existe quatre types de servitudes d'utilité publique :

- ✓ les servitudes relatives à la protection du patrimoine ;
- ✓ les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- ✓ les servitudes relatives à la Défense nationale ;
- ✓ les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune de Turretot et le plan de localisation sont annexés au Plan Local d'Urbanisme dans le volume correspondant.

## 3 – Les périmètres visés aux articles R\*123-13 et R\*123-14 du Code de l'Urbanisme

Outre les dispositions précédentes, le territoire de la commune de Turretot est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R\*123-13 et R\*123-14 du Code de l'Urbanisme :

- ✓ Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- ✓ Les zones délimitées en application des articles L451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme soumises à permis de démolir ;
- ✓ Les Servitudes d'Utilité ;
- ✓ Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

## Article 3 : division du territoire en zones

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- ✓ Les zones urbaines (indiquées U) concernent les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (article R\*123-5 du Code de l'Urbanisme) ;

- ✓ Les zones à urbaniser (indiquées AU), concernent les « secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. » (article R\*123-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- ✓ Les zones agricoles (indiquées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (article R\*123-7) ;
- ✓ Les zones naturelles et forestières (indiquées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. » (article R\*123-8 du Code de l'Urbanisme).

## **Article 4 : adaptations mineures**

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme :

*« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

*1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*

*2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »*

Ces adaptations mineures ne peuvent concerner que les articles 3 à 16 des différentes zones du présent règlement.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **Le secteur Urbain Central (Uc) :**

### **Caractère du secteur :**

Le secteur Urbain Central, noté Uc, correspond aux espaces bâtis les plus denses observés à Turretot. Le principal lotissement, réalisé dans les années 1970 entre la rue de l'Eglise, la rue du Chant des Oiseaux et la rue de la Vallée, et les équipements culturels et sportifs, au Sud-Est du village sont intégrés dans ce secteur Uc. Les ensembles urbains des rues Pierre Corneille, Maurice Leblanc et de l'Allée des Charmes sont intégrés à ce secteur urbain, tout comme la place de Caux, qui regroupe les commerces et la mairie.

*Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin Versant de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.*

### **USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article Uc.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes groupées.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :
  - ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
  - ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
  - ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
  - ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.
- 1.7. Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs.
- 1.8. Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition sont interdits.

## **Article Uc.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**2.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2.2.** Les équipements publics.

**2.3.** Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.

**2.4.** Les constructions à vocation de commerce, de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, leurs annexes et leurs extensions sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

**2.5.** Le changement de destination des bâtiments existants.

**2.6.** Les aires de stationnement.

**2.7.** Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes, dans le cadre de l'évolution de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

**2.8.** La reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre (à l'exception d'un effondrement du sol) est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

**2.9.** Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**

## **Article Uc.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**3.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite d'emprises publiques ;
- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques sans être inférieur à 4,5 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

**3.2.** L'article 3.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;

- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

#### **Article Uc.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**4.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite séparative ;
- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

**4.2.** L'article 4.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

#### **Article Uc.5. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

#### **Article Uc.6. Emprise au sol**

**6.1.** L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 50% de l'unité foncière.

Dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, mixant différents types de logements (logements locatifs, logements seniors, etc.) ou promouvant des formes innovantes d'habitat, l'emprise au sol peut être rehaussée de 10% supplémentaires.

**6.2.** L'article 6.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

#### **Article Uc.7. Hauteur maximum des constructions**

**7.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**7.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions est de 9 mètres à l'égout de toiture soit R+2+C.

**7.3.** La hauteur maximale des extensions et des annexes jointives ne peut dépasser la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées.

**7.4.** La hauteur maximale des annexes non jointives est limitée à 3 mètres.

**7.5.** La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article Uc.8. Aspect extérieur**

### **Généralités :**

**8.1.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

**8.2.** Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

**8.3.** Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**8.4.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

**8.5.** Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

### **Les toitures :**

**8.6.** Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

**8.7.** Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

**8.8.** Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

**8.9.** Les toitures des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

### **Les façades :**

**8.10.** Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**8.11.** Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

**8.12.** Les couleurs des extensions et des annexes doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

**8.13.** Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail,...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

**8.14.** Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

**8.15.** Les façades en briques, ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

#### **Les clôtures :**

**8.16.** Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

**8.17.** Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

**8.18.** La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sur limite séparative et 1,50 mètre sur rue. Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 40 centimètres et ne sont pas concernés par le zonage du PPRI du Bassin Versant de la Lézarde. Elles peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées.

**8.19.** Lorsqu'une clôture est doublée d'une haie, la clôture devra obligatoirement être implantée entre la haie et la limite séparative ou la limite d'emprise publique.

**8.20.** Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

### **Article Uc.9. Espaces libres et plantations**

**9.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

**9.2.** Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,50 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

**9.3.** Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement devront être aménagés en espaces verts.

**9.4.** Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale et paysagère des aires de stationnement (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, qualité de revêtement,...).

**9.5.** Les nouvelles plantations d'arbres de haut-jet ne devront pas constituer une source de risque pour l'environnement immédiat (circulation, constructions,...).

## **Article Uc.10. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**10.1.** Les constructions doivent être implantées pour tirer le meilleur profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc...).

### **EQUIPEMENT DES TERRAINS**

## **Article Uc.11. Accès et voirie**

### **Les accès :**

**11.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à 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.

**11.2.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**11.3.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**11.4.** Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon que soit réservée une aire sensiblement horizontale de 3 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

**11.5.** Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

### **La voirie :**

**11.6.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**11.7.** Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

**11.8.** Les voies en impasse, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

**11.9.** Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **Alimentation en eau potable :**

**12.1.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **Assainissement des eaux usées :**

**12.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### **Assainissement des eaux pluviales :**

**12.3.** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

**12.4.** Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

**12.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**12.6.** Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé.

**12.7.** Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

**12.8.** Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- ✓ Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
- ✓ La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- ✓ Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
- ✓ La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

**12.9.** Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :

- ✓ Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 1 m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 20 m<sup>2</sup> d'emprise imperméabilisée.
- ✓ Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

#### **Autres réseaux**

**12.10.** Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### **Article Uc.13. Stationnement des véhicules**

**13.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

**13.2.** En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

**13.3.** Un emplacement réservé au stationnement des vélos par logement doit être prévu de manière commode et sécurisée.

**13.4.** Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées pour l'accueil des visiteurs à raison de 2 places pour 5 logements ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

**13.5.** Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

**13.6.** Pour les constructions à vocation d'activités et d'équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

**Article Uc.14. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**14.1.** Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.

## **Le secteur Urbain Résidentiel (Ur) :**

### **Caractère du secteur :**

Le secteur Urbain Résidentiel, noté Ur, correspond aux espaces bâtis de moyenne densité situés dans le bourg et à sa périphérie immédiate. La vocation d'habitation est largement dominante dans ce secteur, en plus du pôle scolaire et de l'école. Le bourg ancien, près de la RD.79, les ensembles de la rue Victor Hugo et de l'allée Saint-Martin sont intégrés au secteur Ur.

*Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin Versant de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.*

### **USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article Ur.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes groupées.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :
  - ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
  - ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
  - ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
  - ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.
- 1.7. Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs.
- 1.8. Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition sont interdits.

## **Article Ur.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**2.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2.2.** Les équipements publics.

**2.3.** Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.

**2.4.** Les constructions à vocation de commerce, de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, leurs annexes et leurs extensions sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

**2.5.** Le changement de destination des bâtiments existants.

**2.6.** Les aires de stationnement.

**2.7.** Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes, dans le cadre de l'évolution de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

**2.8.** La reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre (à l'exception d'un effondrement du sol) est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

**2.9.** Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**

## **Article Ur.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**3.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite d'emprises publiques ;
- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques sans être inférieur à 4,5 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

**3.2.** L'article 3.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;

- ✓ le long des emprises ferroviaires, où toute nouvelle construction devra respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise ferroviaire.
- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

#### **Article Ur.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**4.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite séparative ;
- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

**4.2.** L'article 4.1. ne s'applique pas:

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

#### **Article Ur.5. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

#### **Article Ur.6. Emprise au sol**

**6.1.** L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 40% de l'unité foncière.

Dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, mixant différents types de logements (logements locatifs, logements seniors, etc.) ou promouvant des formes innovantes d'habitat, l'emprise au sol peut être rehaussée de 10% supplémentaires.

**6.2.** L'article 6.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

#### **Article Ur.7. Hauteur maximum des constructions**

**7.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**7.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+I+C.

**7.3.** La hauteur maximale des extensions et des annexes jointives ne peut dépasser la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées.

**7.4.** La hauteur maximale des annexes non jointives est limitée à 3 mètres.

**7.5.** La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article Ur.8. Aspect extérieur**

### **Généralités :**

**8.1.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

**8.2.** Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

**8.3.** Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**8.4.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

**8.5.** Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

### **Les toitures :**

**8.6.** Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

**8.7.** Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

**8.8.** Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

**8.9.** Les toitures des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

### **Les façades :**

**8.10.** Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**8.11.** Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

**8.12.** Les couleurs des extensions et des annexes doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

**8.13.** Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches

(encadrements des baies, éléments de détail,...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

**8.14.** Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

**8.15.** Les façades en briques, ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

#### **Les clôtures :**

**8.16.** Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

**8.17.** Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

**8.18.** La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sur limite séparative et 1,50 mètre sur rue. Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 40 centimètres et ne sont pas concernés par le zonage du PPRI du Bassin Versant de la Lézarde. Elles peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales et rehaussée d'arbustes, ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées.

**8.19.** Lorsqu'une clôture est doublée d'une haie, la clôture devra obligatoirement être implantée entre la haie et la limite séparative ou la limite d'emprise publique.

**8.20.** Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

### **Article Ur.9. Espaces libres et plantations**

**9.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

**9.2.** Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,50 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

**9.3.** Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement devront être aménagés en espaces verts.

**9.4.** Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale et paysagère des aires de stationnement (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, qualité de revêtement,...).

**9.5.** Les nouvelles plantations d'arbres de haut-jet ne devront pas constituer une source de risque pour l'environnement immédiat (circulation, constructions,...).

## **Article Ur.10. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**10.1.** Les constructions doivent être implantées pour tirer le meilleur profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc...).

### **EQUIPEMENT DES TERRAINS**

## **Article Ur.11. Accès et voirie**

### **Les accès :**

**11.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à 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.

**11.2.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**11.3.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**11.4.** Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon que soit réservée une aire sensiblement horizontale de 3 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

**11.5.** Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

### **La voirie :**

**11.6.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**11.7.** Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

**11.8.** Les voies en impasse, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

**11.9.** Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **Alimentation en eau potable :**

**12.1.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **Assainissement des eaux usées :**

**12.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### **Assainissement des eaux usées :**

**12.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### **Assainissement des eaux pluviales :**

**12.3.** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

**12.4.** Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

**12.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**12.6.** Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé.

**12.7.** Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

**12.8.** Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- ✓ Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
- ✓ La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- ✓ Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
- ✓ La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

**12.9.** Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :

- ✓ Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 1 m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 20 m<sup>2</sup> d'emprise imperméabilisée.
- ✓ Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

### **Autres réseaux**

**12.10.** Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

## **Article Ur.13. Stationnement des véhicules**

**13.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

**13.2.** En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

**13.3.** Un emplacement réservé au stationnement des vélos par logement doit être prévu de manière commode et sécurisée.

**13.4.** Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées pour l'accueil des visiteurs à raison de 2 places pour 5 logements ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

**13.5.** Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

**13.6.** Pour les constructions à vocation d'activités et d'équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

**Article Ur.14. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**14.1.** Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.

## **Le secteur Urbain de Hameau (Uh) :**

### **Caractère du secteur :**

Le secteur Urbain de Hameau, noté Uh, correspond au hameau d'Ecuquetot, principal ensemble bâti excentré du bourg. Il présente une densité variable mais constitue historiquement le hameau le plus étendu de Turretot. A Ecuquetot, l'objectif est de permettre une densification mesurée du tissu bâti, sans remettre en cause son caractère de hameau.

*Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin Versant de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.*

## **USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article Uh.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole, de commerce et d'entrepôt.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes groupées.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :
  - ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
  - ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
  - ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
  - ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.
- 1.7. Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs.
- 1.8. Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition sont interdits.

### **Article Uh.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les équipements publics.

**2.3.** Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.

**2.4.** Les constructions à vocation de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, leurs annexes et leurs extensions sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

**2.5.** Le changement de destination des bâtiments existants.

**2.6.** Les aires de stationnement.

**2.7.** Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes, dans le cadre de l'évolution de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

**2.8.** La reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre (à l'exception d'un effondrement du sol) est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

## **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**

### **Article Uh.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**3.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques sans être inférieur à 4,5 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

**3.2.** L'article 3.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

### **Article Uh.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**4.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

**4.2.** L'article 4.1. ne s'applique pas:

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

#### **Article Uh.5. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

#### **Article Uh.6. Emprise au sol**

**6.1.** L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 30% de l'unité foncière.

Dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, mixant différents types de logements (logements locatifs, logements seniors, etc.) ou promouvant des formes innovantes d'habitat, l'emprise au sol peut être rehaussée de 10% supplémentaires.

**6.2.** L'article 6.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

#### **Article Uh.7. Hauteur maximum des constructions**

**7.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**7.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C.

**7.3.** La hauteur maximale des extensions et des annexes jointives ne peut dépasser la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées.

**7.4.** La hauteur maximale des annexes non jointives est limitée à 3 mètres.

**7.5.** La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

#### **Article Uh.8. Aspect extérieur**

##### **Généralités :**

**8.1.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

**8.2.** Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

**8.3.** Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**8.4.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

**8.5.** Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

#### **Les toitures :**

**8.6.** Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

**8.7.** Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

**8.8.** Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

**8.9.** Les toitures des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

#### **Les façades :**

**8.10.** Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**8.11.** Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

**8.12.** Les couleurs des extensions et des annexes doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

**8.13.** Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail,...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

**8.14.** Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

**8.15.** Les façades en briques, ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

#### **Les clôtures :**

**8.16.** Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

**8.17.** Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

**8.18.** La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sur limite séparative et 1,50 mètre sur rue. Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 40 centimètres et ne sont pas concernés par le zonage du PPRI du Bassin Versant de la Lézarde. Elles peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées.

**8.19.** Lorsqu'une clôture est doublée d'une haie, la clôture devra obligatoirement être implantée entre la haie et la limite séparative ou la limite d'emprise publique.

**8.20.** Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

### **Article Uh.9. Espaces libres et plantations**

**9.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

**9.2.** Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,50 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

**9.3.** Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement devront être aménagés en espaces verts.

**9.4.** Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale et paysagère des aires de stationnement (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, qualité de revêtement,...).

**9.5.** Les nouvelles plantations d'arbres de haut-jet ne devront pas constituer une source de risque pour l'environnement immédiat (circulation, constructions,...).

### **Article Uh.10. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**10.1.** Les constructions doivent être implantées pour tirer le meilleur profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc...).

## **EQUIPEMENT DES TERRAINS**

### **Article Uh.11. Accès et voirie**

#### **Les accès :**

**11.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à 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.

**11.2.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**11.3.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**11.4.** Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.

**11.5.** Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon que soit réservée une aire sensiblement horizontale de 3 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

**11.6.** Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

#### **La voirie :**

**11.7.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**11.8.** Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

**11.9.** Les voies en impasse, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

**11.10.** Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **Article Uh.12. Desserte par les réseaux**

#### **Alimentation en eau potable :**

**12.1.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **Assainissement des eaux usées :**

**12.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### **Assainissement des eaux pluviales :**

**12.3.** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

**12.4.** Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

**12.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**12.6.** Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé.

**12.7.** Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

**12.8.** Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- ✓ Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
- ✓ La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- ✓ Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
- ✓ La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

**12.9.** Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :

- ✓ Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 1 m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 20 m<sup>2</sup> d'emprise imperméabilisée.
- ✓ Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

## **Autres réseaux**

**12.10.** Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

## **Article Uh.13. Stationnement des véhicules**

**13.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

**13.2.** En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

**13.3.** Un emplacement réservé au stationnement des vélos par logement doit être prévu de manière commode et sécurisée.

**13.4.** Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées pour l'accueil des visiteurs à raison de 2 places pour 5 logements ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

**13.5.** Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

**13.6.** Pour les constructions à vocation d'activités et d'équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

## **Article Uh.14. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**14.1.** Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **Le secteur A Urbaniser Central (AUc) :**

### **Caractère du secteur :**

Le secteur A Urbaniser Central, noté AUc, correspond aux trois sites de développement de l'habitat à Turretot, en continuité à la périphérie immédiate du village. Les objectifs de densité et de mixité des formes urbaines sur ces sites sont précisés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

*Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin Versant de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.*

## **USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article AUc.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes groupées.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :
  - ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
  - ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
  - ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
  - ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.
- 1.7. Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs.
- 1.8. Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition sont interdits.

### **Article AUc.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les équipements publics.

**2.3.** Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.

**2.4.** Les constructions à vocation de commerce, de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, leurs annexes et leurs extensions sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

**2.5.** Le changement de destination des bâtiments existants.

**2.6.** Les aires de stationnement.

**2.7.** Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes, dans le cadre de l'évolution de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

**2.8.** La reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre (à l'exception d'un effondrement du sol) est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

**2.9.** Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**

### **Article AUc.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**3.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite d'emprises publiques ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques sans être inférieur à 4,5 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

**3.2.** L'article 3.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

### **Article AUc.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**4.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite séparative ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

**4.2.** L'article 4.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

#### **Article AUc.5. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

#### **Article AUc.6. Emprise au sol**

**6.1.** L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 50% de l'unité foncière.

Dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, mixant différents types de logements (logements locatifs, logements seniors, etc.) ou promouvant des formes innovantes d'habitat, l'emprise au sol peut être rehaussée de 10% supplémentaires.

**6.2.** L'article 6.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

#### **Article AUc.7. Hauteur maximum des constructions**

**7.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**7.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions est de 9 mètres à l'égout de toiture soit R+2+C.

**7.3.** La hauteur maximale des extensions et des annexes jointives ne peut dépasser la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées.

**7.4.** La hauteur maximale des annexes non jointives est limitée à 3 mètres.

**7.5.** La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

#### **Article AUc.8. Aspect extérieur**

##### **Généralités :**

**8.1.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

**8.2.** Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

**8.3.** Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**8.4.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

**Les toitures :**

**8.5.** Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

**8.6.** Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

**8.7.** Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

**8.8.** Les toitures des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

**Les façades :**

**8.9.** Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**8.10.** Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

**8.11.** Les couleurs des extensions et des annexes doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

**8.12.** Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, chaînages...), par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

**8.13.** Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

**8.14.** Les façades en briques, ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

**Les clôtures :**

**8.15.** Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

**8.16.** Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

**8.17.** La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sur limite séparative et 1,50 mètre sur rue. Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 40 centimètres et ne sont pas concernés par le zonage du PPRI du Bassin Versant de la Lézarde. Elles peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées.

**8.18.** Lorsqu'une clôture est doublée d'une haie, la clôture devra obligatoirement être implantée entre la haie et la limite séparative ou la limite d'emprise publique.

**8.19.** Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

### **Article AUc.9. Espaces libres et plantations**

**9.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

**9.2.** Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,50 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

**9.3.** Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement devront être aménagés en espaces verts.

**9.4.** Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale et paysagère des aires de stationnement (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, qualité de revêtement,...).

**9.5.** Les nouvelles plantations d'arbres de haut-jet ne devront pas constituer une source de risque pour l'environnement immédiat (circulation, constructions,...).

### **Article AUc.10. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**10.1.** Les constructions doivent être implantées pour tirer le meilleur profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc...).

## **EQUIPEMENT DES TERRAINS**

### **Article AUc.11. Accès et voirie**

#### **Les accès :**

**11.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à

l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à 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.

**11.2.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**11.3.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**11.4.** Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon que soit réservée une aire sensiblement horizontale de 3 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

**11.5.** Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

**La voirie :**

**11.6.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**11.7.** Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

**11.8.** Les voies en impasse, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

**11.9.** Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

## **Article AUC.12. Desserte par les réseaux**

**Alimentation en eau potable :**

**12.1.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

**Assainissement des eaux usées :**

**12.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### **Assainissement des eaux pluviales :**

**12.3.** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

**12.4.** Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

**12.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**12.6.** Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé.

**12.7.** Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

**12.8.** Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- ✓ Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
- ✓ La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- ✓ Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
- ✓ La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

**12.9.** Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :

- ✓ Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 1 m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 20 m<sup>2</sup> d'emprise imperméabilisée.
- ✓ Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

### **Autres réseaux**

**12.10.** Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

## **Article AUc.13. Stationnement des véhicules**

**13.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

**13.2.** En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

**13.3.** Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

**13.4.** Un emplacement réservé au stationnement des vélos par logement doit être prévu de manière commode et sécurisée.

**13.5.** Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées pour l'accueil des visiteurs à raison de 2 places pour 5 logements ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

**13.6.** Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

**13.7.** Pour les constructions à vocation d'activités et d'équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

**Article AUc.14. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**14.1.** Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.

## **Le secteur A Urbaniser Economique (AUe) :**

### **Caractère du secteur :**

Le secteur A Urbaniser Economique, noté AUe, correspond à un terrain de 3 ha destiné à recevoir des activités de services, artisanales, commerciales, industrielles ne générant pas de nuisances pour l'environnement immédiat. Ce site est localisé au Nord du hameau d'Ecuquetot, entre la rue du Centre-Bourg au Nord, la route d'Hermeville (RD.125) à l'Est et la rue du Feu de la Saint-Jean à l'Ouest.

### **USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article AUe.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions et installations à vocation agricole et de commerce.
- 1.2. Les habitations autres que celles visées à l'article AUe. 2.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.4. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Le stationnement des caravanes groupées.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.7. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :
  - ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
  - ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
  - ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
  - ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.
- 1.8. Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs.
- 1.9. Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition sont interdits.

#### **Article AUe.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les équipements publics.
- 2.3. Les constructions à vocation de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, leurs annexes et leurs extensions sous réserve qu'elles soient

compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

**2.4.** Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement et activités des bâtiments économiques.

**2.5.** Le changement de destination des bâtiments existants.

**2.6.** Les aires de stationnement.

**2.7.** Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes, dans le cadre de l'évolution de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

**2.8.** La reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre (à l'exception d'un effondrement du sol) est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

## **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**

### **Article AUe.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**3.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques sans être inférieur à 7,5 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

**3.2.** L'article 3.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

### **Article AUe.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**4.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite séparative ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

**4.2.** L'article 4.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

**4.3.** Toutes les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites du secteur Uh.

## **Article AUe.5. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

## **Article AUe.6. Emprise au sol**

**6.1.** L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 50% de l'unité foncière.

**6.2.** L'article 6.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

## **Article AUe.7. Hauteur maximum des constructions**

**7.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**7.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions est de 12 mètres à l'égout de toiture.

**7.3.** La hauteur maximale des annexes et extensions ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale de l'unité foncière.

**7.4.** La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article AUe.8. Aspect extérieur**

### **Généralités :**

**8.1.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

**8.2.** Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

**8.3.** Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**8.4.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

### **Les toitures :**

**8.5.** Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

**8.6.** Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

**8.7.** Les toitures des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

**Les façades :**

**8.8.** Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**8.9.** Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

**8.10.** Les couleurs des extensions et des annexes doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

**8.11.** Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail,...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

**8.12.** Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

**8.13.** Les façades en briques, ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

**Les clôtures :**

**8.14.** Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

**8.15.** Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

**8.16.** La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sur limite séparative sur rue. Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 40 centimètres et ne sont pas concernés par le zonage du PPRI du Bassin Versant de la Lézarde. Elles doivent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées.

**8.17.** Lorsqu'une clôture est doublée d'une haie, la clôture devra obligatoirement être implantée entre la haie et la limite séparative ou la limite d'emprise publique.

**8.18.** Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

## **Article AUe.9. Espaces libres et plantations**

**9.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

**9.2.** Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et en limite d'emprise publique.

**9.3.** Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie, le stationnement et les activités devront être aménagés en espaces verts.

**9.4.** Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale et paysagère des aires de stationnement (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, qualité de revêtement,...).

**9.5.** Les nouvelles plantations d'arbres de haut-jet ne devront pas constituer une source de risque pour l'environnement immédiat (circulation, constructions,...).

## **Article AUe.10. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**10.1.** Les constructions doivent être implantées pour tirer le meilleur profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc...).

## **EQUIPEMENT DES TERRAINS**

### **Article AUe.11. Accès et voirie**

#### **Les accès :**

**11.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à 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.

**11.2.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**11.3.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**11.4.** Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

**11.5.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée : les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

**La voirie :**

**11.6.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Les manœuvres de chargement et de déchargement des marchandises pour la parcelle, doivent être réalisées sans empiéter sur l'emprise des voies de desserte.

**11.7.** Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

**11.8.** Les voies en impasse, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

**11.9.** Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

## **Article AUE.12. Desserte par les réseaux**

**Alimentation en eau potable :**

**12.1.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

**Assainissement des eaux usées :**

**12.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

**Assainissement des eaux pluviales :**

**12.3.** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

**12.4.** Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

**12.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**12.6.** Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé.

**12.7.** Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

**12.8.** Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

**12.9.** Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- ✓ Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
- ✓ La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- ✓ Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
- ✓ La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

**12.10.** Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que

- ✓ Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 1 m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 20 m<sup>2</sup> d'emprise imperméabilisée.
- ✓ Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

### **Autres réseaux**

**12.11.** Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

## **Article AUe.13. Stationnement des véhicules**

**13.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

**13.2.** Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

**13.3.** Un emplacement réservé au stationnement des vélos par logement doit être prévu de manière commode et sécurisée.

**13.4.** Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;

- 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

**13.5.** Pour les constructions à vocation d'activités et d'équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

**Article AUe.14. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**14.1.** Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## La zone Naturelle stricte (N)

### **Caractère du secteur :**

La zone Naturelle stricte, notée N, correspond aux espaces naturels de Turretot : prairies boisements. Ils sont localisés dans le bas du lieu-dit de la Ferme de l'Hirondelle et au hameau du Remède. Une partie du thalweg traversant le centre-bourg est également intégré à la zone Naturelle. Le règlement écrit de cette zone vise à préserver les grandes entités naturelles observées à Turretot et à permettre l'évolution du bâti isolé en zone naturelle.

*Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin Versant de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.*

### **USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article N.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

**1.1.** Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article N.2.

#### **Article N.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**2.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**2.2.** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

**2.3.** Les extensions et les annexes des constructions à vocation d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**2.4.** Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes, dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice.

**2.5.** La reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre (à l'exception d'un effondrement du sol) est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

## **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**

### **Article N.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**3.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques sans être inférieur à 7,5 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

**3.2.** L'article 3.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

### **Article N.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**4.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

**4.2.** L'article 4.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

### **Article N.5. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**5.1.** Les annexes des constructions à vocation d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 50 mètres de la construction principale, calculée en tout point de l'annexe.

### **Article N.6. Emprise au sol**

**6.1.** L'emprise au sol des extensions des constructions à vocation d'habitation est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction existante.

**6.2.** L'emprise au sol des annexes des constructions à vocation d'habitation est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

**6.3.** L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière n'est pas réglementée.

### **Article N.7. Hauteur maximum des constructions**

**7.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**7.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'habitation est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C.

**7.3.** La hauteur maximale des extensions et des annexes jointives des constructions à vocation d'habitation ne peut dépasser la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées.

**7.4.** La hauteur maximale des annexes non jointives est limitée à 3 mètres.

**7.5.** La hauteur maximale autorisée des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière n'est pas réglementée.

## **Article N.8. Aspect extérieur**

### **Généralités :**

**8.1.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

**8.2.** Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie du site environnant. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect du site.

**8.3.** Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**8.4.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

### **Les toitures :**

**8.5.** Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

**8.6.** Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

**8.7.** Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

**8.8.** Les toitures des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

### **Les façades :**

**8.9.** Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**8.10.** Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'environnement de la construction.

**8.11.** Les couleurs des extensions et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

**8.12.** Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail,...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

**8.13.** Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

**8.14.** Les façades en briques, ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

#### **Les clôtures :**

**8.15.** Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

**8.16.** Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

**8.17.** La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sur limite séparative et 1,50 mètre sur rue. Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 40 centimètres et ne sont pas concernés par le zonage du PPRI du Bassin Versant de la Lézarde. Elles peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées.

**8.18.** Lorsqu'une clôture est doublée d'une haie, la clôture devra obligatoirement être implantée entre la haie et la limite séparative ou la limite d'emprise publique.

**8.19.** Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

### **Article N.9. Espaces libres et plantations**

**9.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

**9.2.** Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,50 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

**9.3.** Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement devront être aménagés en espaces verts.

**9.4.** Les nouvelles plantations d'arbres de haut-jet ne devront pas constituer une source de risque pour l'environnement immédiat (circulation, constructions,...).

## **Article N.10. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**10.1.** Les constructions doivent être implantées pour tirer le meilleur profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc...).

### **EQUIPEMENT DES TERRAINS**

## **Article N.11. Accès et voirie**

### **Les accès :**

**11.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à 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.

**11.2.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**11.3.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**11.4.** Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.

### **La voirie :**

**11.5.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**11.6.** Les voies en impasse, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

## **Article N.12. Desserte par les réseaux**

### **Alimentation en eau potable :**

**12.1.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **Assainissement des eaux usées :**

**12.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### **Assainissement des eaux pluviales :**

**12.3.** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

**12.4.** Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

**12.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**12.6.** Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé.

**12.7.** Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- ✓ Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
- ✓ La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- ✓ Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
- ✓ La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

**12.8.** Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que

- ✓ Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 1 m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 20 m<sup>2</sup> d'emprise imperméabilisée.
- ✓ Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

### **Autres réseaux**

**12.9.** Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### **Article N.13. Stationnement des véhicules**

**13.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

### **Article N.14. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## La zone Agricole stricte (A) :

### **Caractère du secteur :**

La zone Agricole stricte, notée A, correspond aux espaces agricoles de Turretot et tous les sièges d'exploitation agricole en activité, ainsi que les constructions isolées comprises dans un plus vaste ensemble agricole. Certaines règles sont assouplies en zone A pour permettre les évolutions nécessaires au bâti agricole et aux constructions isolées dans la zone agricole.

*Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin Versant de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.*

### **USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article A.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article A.2.

#### **Article A.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

2.3. Les constructions à vocation de logement de fonction liées et nécessaires à l'activité agricole.

2.4. Les extensions et les annexes des constructions à vocation d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.5. Le changement de destination des bâtiments existants, y compris leur éventuelle extension, identifiés sur le règlement graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**2.6.** Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes, dans le cadre de l'évolution de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

**2.7.** La reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre (à l'exception d'un effondrement du sol) est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

**2.8.** Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**

### **Article A.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**3.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 7,5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

**3.2.** L'article 3.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ le long des emprises ferroviaires, où toute nouvelle construction devra respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise ferroviaire ;
- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

### **Article A.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**4.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

**4.2.** L'article 4.1. ne s'applique pas:

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

## **Article A.5. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**5.1.** Les annexes des constructions à vocation d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 50 mètres de la construction principale, calculée en tout point de l'annexe.

## **Article A.6. Emprise au sol**

**6.1.** L'emprise au sol des extensions des constructions à vocation d'habitation est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction existante.

**6.2.** L'emprise au sol des annexes des constructions à vocation d'habitation est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

**6.3.** L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière n'est pas réglementée.

## **Article A.7. Hauteur maximum des constructions**

**7.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**7.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'habitation est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C.

**7.3.** La hauteur maximale des extensions et des annexes jointives des constructions à vocation d'habitation ne peut dépasser la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées.

**7.4.** La hauteur maximale des annexes non jointives est limitée à 3 mètres.

**7.5.** La hauteur maximale autorisée des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière n'est pas réglementée.

## **Article A.8. Aspect extérieur**

### **Généralités :**

**8.1.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

**8.2.** Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

**8.3.** Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**8.4.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

**8.5.** Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

**Les toitures :**

**8.6.** Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

**8.7.** Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

**8.8.** Les toitures terrasses sont uniquement dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

**8.9.** Les toitures des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

**Les façades :**

**8.10.** Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**8.11.** Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

**8.12.** Les couleurs des extensions et des annexes doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

**8.13.** Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail,...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

**8.14.** Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

**8.15.** Les façades en briques, ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

**Les clôtures :**

**8.16.** Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

**8.17.** Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

**8.18.** La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sur limite séparative et 1,50 mètre sur rue. Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 40 centimètres et ne sont pas concernés par le zonage du PPRI du Bassin Versant de la Lézarde. Elles peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées.

**8.19.** Lorsqu'une clôture est doublée d'une haie, la clôture devra obligatoirement être implantée entre la haie et la limite séparative ou la limite d'emprise publique.

**8.20.** Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

### **Article A.9. Espaces libres et plantations**

**9.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

**9.2.** Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,50 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

**9.3.** Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement devront être aménagés en espaces verts.

**9.4.** Les nouvelles plantations d'arbres de haut-jet ne devront pas constituer une source de risque pour l'environnement immédiat (circulation, constructions,...).

### **Article A.10. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**10.1.** Les constructions doivent être implantées pour tirer le meilleur profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc...).

## **EQUIPEMENT DES TERRAINS**

### **Article A.11. Accès et voirie**

#### **Les accès :**

**11.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à 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.

**11.2.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**11.3.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**11.4.** Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.

**La voirie :**

**11.5.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**11.6.** Les voies en impasse, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

## **Article A.12. Desserte par les réseaux**

**Alimentation en eau potable :**

**12.1.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

**Assainissement des eaux usées :**

**12.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

**Assainissement des eaux pluviales :**

**12.3.** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

**12.4.** Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

**12.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**12.6.** Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé.

**12.7.** Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- ✓ Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
- ✓ La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- ✓ Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
- ✓ La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

**12.8.** Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que

- ✓ Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 1 m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 20 m<sup>2</sup> d'emprise imperméabilisée.
- ✓ Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

#### **Autres réseaux**

**12.9.** Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### **Article A.13. Stationnement des véhicules**

**13.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

**13.2.** En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

**13.3.** Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

**13.4.** Un emplacement réservé au stationnement des vélos par logement doit être prévu de manière commode et sécurisée.

**13.5.** Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant.

**Article A.14. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

## **Le secteur Agricole de Loisirs (Al) :**

### **Caractère du secteur :**

Le secteur Agricole de Loisirs, noté Al, correspond à l'emprise d'un camping localisé à Criquetot-l'Esneval, dont une partie est située sur le territoire de Turretot, au Nord de la commune. Le règlement du secteur Al permet le maintien, dans les emprises existantes, de l'activité de camping.

### **USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article Al.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

**1.1.** Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article Al.2.

#### **Article Al.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**2.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2.2.** Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.

**2.3.** Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.

**2.4.** Les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique, sous réserve d'une intégration adaptée dans l'environnement.

**2.5.** Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes, dans le cadre de l'évolution de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

**2.6.** La reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre (à l'exception d'un effondrement du sol) est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

## **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**

### **Article Al.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**3.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques sans être inférieur à 7,5 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

**3.2.** L'article 3.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

### **Article Al.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**4.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

**4.2.** L'article 4.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

### **Article Al.5. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**5.1.** Les constructions implantées sur une même propriété devront être :

- Soit jointives ;
- Soit non jointives, en respectant un écartement au moins égal à la hauteur de la construction la plus haute.

### **Article Al.6. Emprise au sol**

**6.1.** L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 20% de l'unité foncière.

**6.2.** L'article 6.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

### **Article Al.7. Hauteur maximum des constructions**

**7.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**7.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C.

**7.3.** La hauteur maximale des extensions et des annexes jointives ne peut dépasser la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées.

**7.4.** La hauteur maximale des annexes non jointives est limitée à 3 mètres.

**7.5.** La hauteur maximale autorisée des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article A1.8. Aspect extérieur**

### **Généralités :**

**8.1.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

**8.2.** Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

**8.3.** Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**8.4.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

**8.5.** Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

### **Les toitures :**

**8.6.** Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

**8.7.** Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

**8.8.** Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

**8.9.** Les toitures des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

### **Les façades :**

**8.10.** Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**8.11.** Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

**8.12.** Les couleurs des extensions et des annexes doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

**8.13.** Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail,...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

**8.14.** Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

**8.15.** Les façades en briques, ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

#### **Les clôtures :**

**8.16.** Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

**8.17.** Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

**8.18.** La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sur limite séparative et 1,50 mètre sur rue. Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 40 centimètres et ne sont pas concernés par le zonage du PPRI du Bassin Versant de la Lézarde. Elles peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales et rehaussée d'arbustes, ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées.

**8.19.** Lorsqu'une clôture est doublée d'une haie, la clôture devra obligatoirement être implantée entre la haie et la limite séparative ou la limite d'emprise publique.

### **Article A1.9. Espaces libres et plantations**

**9.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

**9.2.** Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,50 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

**9.3.** Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement devront être aménagés en espaces verts.

**9.4.** Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale et paysagère des aires de stationnement (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, qualité de revêtement,...).

**9.5.** Les nouvelles plantations d'arbres de haut-jet ne devront pas constituer une source de risque pour l'environnement immédiat (circulation, constructions,...).

### **Article A1.10. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**10.1.** Les constructions doivent être implantées pour tirer le meilleur profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc...).

## **EQUIPEMENT DES TERRAINS**

### **Article A1.11. Accès et voirie**

#### **Les accès :**

**11.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à 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.

**11.2.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**11.3.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**11.4.** Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.

**11.5.** Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

#### **La voirie :**

**11.6.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**11.7.** Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

**11.8.** Les voies en impasse, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

**11.9.** Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

## **Article A1.12. Desserte par les réseaux**

### **Alimentation en eau potable :**

**12.1.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **Assainissement des eaux usées :**

**12.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### **Assainissement des eaux pluviales :**

**12.3.** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

**12.4.** Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

**12.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**12.6.** Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé.

**12.7.** Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- ✓ Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
- ✓ La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- ✓ Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
- ✓ La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

**12.8.** Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que

- ✓ Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 1 m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 20 m<sup>2</sup> d'emprise imperméabilisée.
- ✓ Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

#### **Autres réseaux**

**12.9.** Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### **Article A1.13. Stationnement des véhicules**

**13.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

**13.2.** Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant.

**13.3.** Pour les constructions à vocation d'activités, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

### **Article A1.14. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS REPERTORIES**  
**AUX TITRES DES ARTICLES L151-19, L151-23, L113-1 et L113-2 du CU**

## **Edifices d'intérêt patrimonial identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme**

3 éléments bâtis ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

<b>Désignation de l'édifice</b>	<b>Localisation</b>	<b>Références cadastrales</b>
Ancienne Chapelle d'Ecuquetot	Rue d'Ecuquetot	OC 67
Eglise Saint-Martin	Place de l'Eglise	OD 117
Colombier	Allée de la Gare	OD 829

Pour ces éléments :

- ✓ Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément extérieur du patrimoine bâti identifié sur le règlement graphique, en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent obtenir l'accord des services consultés.
- ✓ En cas de travaux sur une parcelle abritant les constructions repérées pour leur intérêt architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les caractéristiques remarquables extérieures des édifices doivent être préservées : toute dénaturation des caractéristiques qui confèrent un intérêt à ces éléments est interdite.

## **Alignements boisés et vergers protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme**

- ✓ Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un alignement boisé ou un verger identifié sur le règlement graphique, en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent obtenir l'accord des services consultés, suite à une déclaration préalable.
- ✓ Tout abattage implique une nouvelle plantation obligatoire en essence locale, à proximité immédiate de l'arbre abattu.

## **Mares protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme**

- ✓ Tout comblement des mares est interdit.

## **Espaces Boisés Classés au titre des L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme**

Les articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme définissent le régime réglementaire applicable aux espaces boisés classés « EBC ». Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INFRASTRUCTURES DE  
DEPLACEMENTS DOUX REPERTORIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38  
DU CU**

## **Infrastructures de cheminements doux identifiées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme**

Plusieurs infrastructures de cheminements doux, principalement des chemins ou sentes, ont été identifiées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas remettre en cause leur continuité.

## **TITRE VII – EMBLEMES RESERVES**

La commune de Turretot a identifié 3 emplacements réservés dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme. Ces emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage.

Il convient de rappeler que les emplacements réservés donnent lieu à des règles spécifiques :

- ✓ Dès l'approbation du PLU, les propriétaires des terrains réservés peuvent demander à l'établissement public bénéficiaire de lever la réserve ;
- ✓ Le bénéficiaire ne peut acheter le terrain concerné que lors de la mise en vente par le propriétaire ;
- ✓ Impossible de réaliser un aménagement autre que celui inscrit dans le document d'urbanisme ;
- ✓ Possibilité de supprimer un emplacement réservé par une procédure de modification ou révision du PLU.

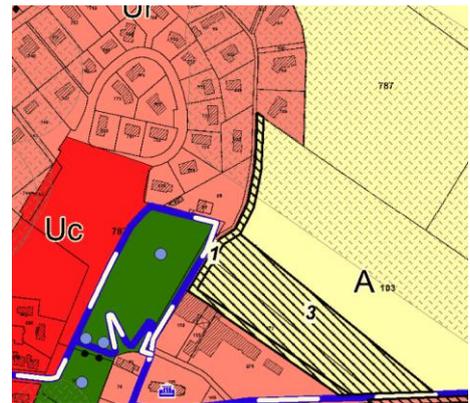
### Emplacement réservé n°1 :

Commune de Turretot

Vocation : élargissement de voirie

Parcelle concernée : OD 103 et OD 272

Surface : bande de 6 m de large (1900 m<sup>2</sup>)



### Emplacement réservé n°2 :

Commune de Turretot

Vocation : création d'un cheminement piéton

Parcelles concernées : OC 58, OC 227, OC 234, OC 238

Surface : bande de 4 m de large (1776 m<sup>2</sup>)



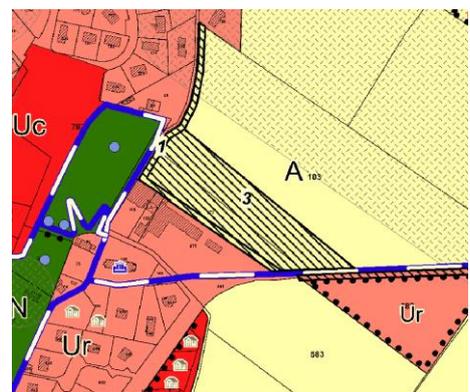
### Emplacement réservé n°3 :

Commune de Turretot

Vocation : création de voirie et aménagement paysager

Parcelles concernées : OD 103 et OD 272

Surface : 1 ha



## **TITRE VIII – LEXIQUE**

## **Destinations des constructions :**

**Artisanat** : c'est l'ensemble des activités de fabrication, de transformation, de réparation et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec des membres de leur famille ou d'un nombre réduit de salariés.

**Bureaux** : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que la direction, la gestion, les études, la conception, l'informatique, la recherche et le développement. Les locaux des professions libérales sont également considérés comme des bureaux.

**Commerce** : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : cette destination comprend l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, en particulier les équipements d'infrastructures : réseaux (poste de relevage, ligne très haut débit,...) équipements de production d'énergie (transformateur EDF,...), ouvrages de lutte contre les inondations, équipements de production d'eau potable,...

**Équipement public** : cette destination comprend les constructions publiques affectées ou nécessaires à la gestion de services publics, en particulier les équipements de superstructures à usage administratif, scolaire, sanitaire, culturel, sportif... Cette destination comprend les constructions affectées ou nécessaires aux fondations et associations à vocation d'enseignement, d'hébergement, d'accueil et de soins associés.

**Entrepôt** : cette destination comprend les locaux où sont stockées des marchandises et/ou du matériel. Au-delà de 20% de la surface de plancher affectés au stockage, cette surface de plancher sera considérée comme destination d'entrepôt. En-dessous, ces surfaces auront la même destination que l'activité à laquelle la fonction de stockage est rattachée.

**Exploitation agricole et forestière** : c'est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

**Habitation** : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service.

**Hébergement hôtelier** : cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidences de tourisme.

**Industrie** : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

## **Lexique des termes évoqués dans le règlement du PLU :**

**Accès** : linéaire de façade du terrain ou de la construction par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.

**Affouillement** : Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres, dès lors qu'elle n'est pas liée à l'exécution d'un permis de construire.

**Annexe** : local secondaire, dépendance à une construction principale affectée à une fonction complémentaire (cave, remise, local à vélo, local pour les ordures ménagères, garage, abris de jardin, atelier...). L'annexe peut être indépendante de la construction principale ou accolée.

**Annexe et extension de faible emprise** : les notions d'extensions mesurées et d'annexes de faible emprise impliquent des augmentations maximales de 30 m<sup>2</sup>. Cette notion s'applique dans les zones de risques liées au ruissellement et aux cavités souterraines.

**Cavité souterraine** : vide d'origine naturelle ou anthropique situé sous terre. Les cavités souterraines sont présentes sous la forme de carrières, marnières, bétoires, grotte, caverne, caves, abris, etc...

**Changement de destination** : modification de l'utilisation des sols (Cf. Destinations des constructions).

**Clôture** : constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public.

**Emplacement réservé** : procédé de réservation qui consiste à délimiter, sur les documents graphiques, des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts. Les bénéficiaires et les destinations sont précisés dans les pièces réglementaires du PLU.

**Emprise au sol** : surface délimitée horizontalement par la projection verticale du volume de la construction sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

**Emprise publique** : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique, ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.

**Espaces libres** : les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.

**Exhaussement** : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres, dès lors qu'il n'est pas lié à l'exécution d'un permis de construire.

**Extension** : augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante. La surface ou le volume de l'extension doit être inférieur à celui de la construction existante.

**Habitation Légère de Loisirs** : construction démontable ou transportable destinée à une utilisation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

**Hauteur** : la hauteur est mesurée soit à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les éléments techniques (cheminées, cages d'escaliers, ascenseurs, saillies traditionnelles,...) ne sont pas considérées dans le calcul de la hauteur.

**Limite séparative** : ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété, que ce soit par rapport au domaine public (alignement) ou aux parcelles voisines (limites latérales et fonds de parcelle).

**Ordre bâti continu** : l'ordre bâti continu s'entend lorsque la proportion des « vides » (non construit) est très inférieure à celle de « pleins » (bâti) le long d'une emprise publique ou d'une limite séparative. Une extension ou une annexe qui s'implante dans le prolongement d'une construction existante respecte cette notion d'ordre bâti continu.

**Parcelle** : c'est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

**Servitude d'utilité publique** : il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières.

**Surface de plancher** : la surface s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

**Terrain naturel** : niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction. Le terrain naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

**Voie privée** : constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

**Voie publique** : voie comprise dans le domaine public routier et ouverte à la circulation publique.

**Unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.

## **TITRE IX – LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES**

## Liste des essences locales de Seine-Maritime recommandées pour une haie par le CAUE de Seine-Maritime :

Alisier torminal - *Sorbus torminalis*  
Amélanchier vulgaire - *Amelanchier ovalis*  
Aulne à feuille en coeur - *Alnus cordata*  
Aulne glutineux - *Alnus glutinosa*  
Bouleau pubescent - *Betula pubescens*  
Bouleau verruqueux - *Betula verrucosa*  
Bourdaie – *Rhamnus frangula*  
Buis commun - *Buxus sempervirens*  
Cerisier à grappes - *Prunus padus*  
Cerisier Sainte Lucie - *Prunus mahaleb*  
Charme commun - *Carpinus betulus*  
Châtaignier - *Castanea sativa*  
Chêne pédonculé - *Quercus robur*  
Chêne sessile - *Quercus petraea*  
Cormier - *Sorbus domestica*  
Cornouiller mâle - *Cornus mas*  
Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*  
Coudrier (noisetier) - *Corylus avellana*  
Erable champêtre - *Acer campestre*  
Erable sycomore - *Acer pseudoplatanus*  
Frêne commun - *Fraxinus excelsior*  
Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*  
Hêtre commun - *Fagus sylvatica*  
Houx commun - *Ilex aquifolium*  
If – *Taxus baccata*  
Merisier - *Prunus avium*  
Néflier commun - *Mespilus germanica*  
Nerprun purgatif - *Rhamnus catharticus*  
Poirier sauvage - *Pyrus pyraster*  
Pommier sauvage - *Malus sylvestris*  
Prunellier - *Prunus spinosa*  
Prunier myrobolan - *Prunus ceracifera*  
Saule blanc - *Salix alba*  
Saule cendré – *Salix cinerea*  
Saule des vanniers - *Salix viminalis*  
Saule marsault – *Salix caprea*  
Sureau noir – *Sambucus nigra*  
Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*  
Viorne lantane - *Viburnum lantana*  
Viorne obier - *Viburnum opulus*