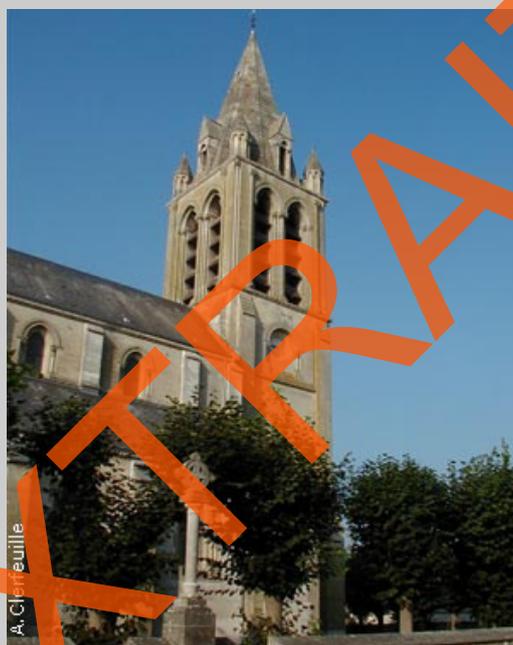


DÉPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE PORT-MORT

## PLAN LOCAL D'URBANISME



**PLU - ELABORATION :**

**Prescrit le :** 29 juin 2011

**Arrêté le :** 15 octobre 2013

**Enquête publique :** du 22 septembre au 25 octobre 2014

**Approuvé le :** 28 mai 2015

CACHET DE LA MAIRIE

## *TITRE III*

### *DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES A URBANISER*

**REGLEMENT**

**ZONE AU<sub>B</sub>**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

### Caractère et vocation de la zone :

Zone équipée ou partiellement équipée destinée à recevoir les extensions futures du village pour de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'utilisation future dans le cadre d'opérations concertées.

Cette zone comprend un secteur situé en zone de lit majeur de la Seine et un secteur situé en zone de remontée de nappe.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE AUB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUB 2.1.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions et installations à vocation d'entrepôts, sauf celles visées à l'article AUB 2.2.
- 1.6. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux, sauf celles visées à l'article AUB 2.2.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.9. Les aires de stationnement aériennes à plusieurs niveaux ou souterraines.
- 1.10. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux (y compris de démolition) et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.13. En secteurs de lit majeur de la Seine et de remontée de nappe, les sous-sols sont déconseillés.

#### ARTICLE AUB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

#### Les constructions et installations ci-après sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements internes à la zone soient réalisés,
- que les constructions participent à l'aménagement global de la zone, sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, et à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone.

- 2.3. Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes. Dans les secteurs de La Fosse Jamet partie Est et de la Bornette, 30% des logements réalisés sur l'ensemble du secteur devront être des logements locatifs.
- 2.4. Les constructions à vocation hôtelière.
- 2.5. Les constructions à vocation artisanale, commerciale de 200 m<sup>2</sup> maximum de surface de vente, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).
- 2.6. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts si elles sont couvertes et fermées, à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux existante et autorisée dans la zone, et soumises aux mêmes conditions que ces activités, et à la condition que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 100 m<sup>2</sup>.
- 2.7. Les garages collectifs de caravanes s'ils sont couverts et fermés.
- 2.8. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUB 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En particulier, pour les terrains en forme de drapeau, la largeur de l'accès ne peut être inférieure à 4 mètres.
- 3.5. Pour les terrains en forme de drapeau, les chemins d'accès ne pourront avoir une largeur minimale inférieure à 4 m pour un accès individuel et 6 m pour un accès collectif.
- 3.6. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.7. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- 3.8. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.
- 3.9. Les voies de desserte collectives devront avoir une largeur minimale de 6 mètres.
- 3.10. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

## ARTICLE AUB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

- 4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.

Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

### Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).

- 4.5. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs. Le rejet des eaux pluviales vers une bétouille ou un puisard est strictement interdit afin de protéger la qualité de la ressource en eau.

### Autres réseaux

- 4.6. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.
- 4.7. Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

## ARTICLE AUB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le terrain d'assiette devra être suffisamment dimensionné pour permettre le bon fonctionnement du dispositif d'assainissement autonome.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées :
- soit à la limite d'emprise des voies ;
  - soit en retrait de la limite d'emprise des voies avec un minimum de 5 mètres. Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur. Cette règle de retrait ne s'applique pas pour des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou liées à la voirie et réseaux divers.

## ARTICLE AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres, 2 mètres pour les annexes.

## ARTICLE AUB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans prescriptions particulières

## ARTICLE AUB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 30% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation,
  - 50% de la surface totale de la parcelle pour les constructions à usage autre que d'habitation.

## ARTICLE AUB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
- 6,50 mètres à l'égout du toit pour les toitures multi-pentes, soit 3 niveaux habitables maximum, soit au maximum R+1+C aménageable (voir en annexes),
  - 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, soit 2 niveaux habitables maximum, soit au maximum R+1.
- 10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.
- 10.4. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, dépendances, remises ou assimilés) est fixée à 7 mètres au faitage.

## ARTICLE AUB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

### Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.3. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel (voir en annexes).
- 11.4. Les garages en sous-sols sont déconseillés en raison de la nappe phréatique affleurant.
- 11.5. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

### Aspect des façades

- 11.6. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.7. Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre en moyenne lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- 11.8. Sont interdits :
- les couleurs vives et criardes ;
  - le blanc pur.
- 11.9. Pour les enduits, les tons de couleurs sable, pierre, blanc, ocre, gris, rose sont seuls autorisés ainsi que les lazurées pour les constructions en bois (voir annexes).  
Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont autorisées.

### Les toitures

- 11.10. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15°.
- 11.11. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume, en roseaux, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.

- 11.12. Pour les constructions existantes dont les toitures comportent d'autres matériaux que ceux autorisés précédemment, les extensions sont autorisées avec les matériaux existants précédemment.
- 11.13. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits.
- 11.14. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.15. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur existant. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.16. Les toitures terrasses peuvent être autorisées :
- si 100 % de la toiture est végétalisée ;
  - sur des extensions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 11.17. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
  - l'emploi de tout matériau brillant.
- 11.18. Les châssis de toit devront être encastrés.
- 11.19. Sur les toitures à pente, les panneaux solaires devront être encastrés. Ils devront être réalisés dans des matériaux non brillants, non réfléchissants.
- 11.20. Les lucarnes suivantes sont interdites : retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis (voir en annexes celles autorisées).

#### Les clôtures

- 11.21. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.22. Les murs anciens en pierres, briques, bauge, etc... devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire
- 11.23. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, ...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton sur la voie publique.
- 11.24. Les types de clôture admis sur voies et emprises publiques sont :
- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum. Ces murs seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex et comporteront un éventuel chaperon en tuile, en brique ou en chaume.
  - Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois surmontant des murets bas. Ces murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex.
  - Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois, doublés d'une haie ;
  - Les lisses en bois ou en béton de 1,50 mètre de hauteur maximum ;
  - les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes).
- 11.25. Pour les clôtures sur limites séparatives, les types de clôture précédents sont autorisés et également les plaques préfabriquées en béton de moins de 0,60 m de hauteur hors sol.

#### Divers

- 11.27. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

## ARTICLE AUB 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques
- 12.2 En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
  - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
  - pour les constructions à usage de commerce :
    - 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
    - restaurants : 2 places de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE AUB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de recul entre les bâtiments, doivent être aménagées en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupées par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 20% de la superficie de la propriété.
- 13.2. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.
- 13.3. Les haies vives sur limites seront constituées d'essences locales (voir en annexes)
- 13.4. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme.

## SECTION 3 : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUB 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

## SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

### ARTICLE AUB 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, .....).

### ARTICLE AUB 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 16.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

**REGLEMENT**

**ZONE AU<sub>EP</sub>**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU<sub>EP</sub>

### Caractère et vocation de la zone :

Zone équipée ou partiellement équipée destinée à recevoir les extensions futures du village pour de l'urbanisation à vocation d'équipements collectifs scolaires, sportifs, de loisirs et culturels.

L'urbanisation peut s'effectuer sous forme d'opérations d'aménagement ou de constructions sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'urbanisation future dans le cadre d'opérations concertées.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE AU<sub>EP</sub> 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AU<sub>EP</sub>2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, d'entrepôts, artisanales ou commerciales.
- 1.5. Les constructions à usage d'habitation.
- 1.6. Les parcs de stationnement comportant plusieurs niveaux (aériens ou souterrains).
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- 1.9. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.1.1. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.

### ARTICLE AU<sub>EP</sub> 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité tels que bassins de retenue, ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers.

#### Les constructions et installations ci-après sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements internes à la zone soient réalisés,
  - que les constructions participent à l'aménagement global de la zone, sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, et à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone.
- 2.2. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers lorsqu'ils sont liés à la lutte contre les inondations ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation scolaire, sportive, de loisirs et culturelle.
  - 2.3. Les aires de jeux, de loisirs, de sports, de stationnement.
  - 2.4. Les aires de manifestations temporaires.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU<sub>EP</sub> 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (voir annexes).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.5. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

### ARTICLE AU<sub>EP</sub> 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

#### Assainissement eaux pluviales

- 4.3. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.4. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4).

#### Autres réseaux

- 4.5. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

### ARTICLE AU<sub>EP</sub> 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

### ARTICLE AU<sub>EP</sub> 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales, et 3 mètres des autres voies.

### ARTICLE AU<sub>EP</sub> 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 3 mètres.

## ARTICLE AU<sup>EP</sup> 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans prescriptions particulières.

## ARTICLE AU<sup>EP</sup> 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette.

## ARTICLE AU<sup>EP</sup> 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.2. Pour les constructions nouvelles, la hauteur ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

## ARTICLE AU<sup>EP</sup> 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

### Insertion dans l'environnement

11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.

11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

11.3. Les extensions doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

### Aspect des façades

11.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.

11.5. Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre en moyenne lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.

11.6. Sont interdits :

- Les couleurs de ton blanc
- les couleurs vives et criardes, exceptés sur des petits éléments d'ornement ou sur les ouvertures.

11.7. Pour les enduits, les tons de couleurs sable, pierre, ocre, gris, rose sont seuls autorisés ainsi que les lazurées pour les constructions en bois (voir exemples en annexes).  
Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont autorisées.

### Les toitures

11.8. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, d'une pente supérieure ou égale à 35°, ou réalisées de manière cintrée.

11.9. Les toitures monopentes sont autorisées. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

11.10. Les toitures terrasses peuvent être autorisées :

- Soit si 100 % de la toiture est végétalisée ;
- Soit sur des extensions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

11.11. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume, en roseaux, en zinc prépatiné, en tôles métalliques laquées de couleur brun gris ou ardoises. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.

11.12. ~~Pour les vérandas,~~ les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, matériaux métalliques ou aluminium non brillant.

11.13. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits.

11.14. Sont interdits :  
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;  
- l'emploi de tout matériau brillant.

#### Les clôtures

- 11.15. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.16. Les types de clôture admis sont :
- les grillages, doublées ou non de haies vives ;
  - les lices, doublées ou non de haies vives ;
  - les haies vives.

#### Divers

- 11.17. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau doivent rester non visibles de la voie publique.

### ARTICLE AU<sup>EP</sup> 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les établissements publics et collectifs autorisés : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - enseignement des premier et second degrés : 2 places par classe.
- 12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

### ARTICLE AU<sup>EP</sup> 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ils devront être plantés et engazonnés.
- 13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 20% de la surface de la propriété.
- 13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de moyennes tiges au moins pour 10 places.
- 13.4. Obligation de planter une haie champêtre sur les limites Nord de la zone voisine de la zone A.
- 13.5. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir en annexes).

### SECTION 3 : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AU<sup>EP</sup> 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

### SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

#### ARTICLE AU<sup>EP</sup> 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, ..... ) et les matériaux naturels de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite, ..... ) sont autorisés et vivement conseillés.

#### ARTICLE AU<sup>EP</sup> 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

16.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières