

Commune de **SAINTE-HONORINE-DU-FAY**

# ***PLAN LOCAL D'URBANISME***

## ***REGLEMENT ECRIT***

### ***PIECE D***

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 7 octobre 2024,  
Le Maire*



**NEAPOLIS**

3 Allée du Green  
14 520  
PORT EN BESSIN

<b>INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>6</b>
ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
ARTICLE 2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	6
ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES QUI DISPOSENT CHACUNE D'UN REGLEMENT	7
ARTICLE 4. REGLES FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU QUI S'APPLIQUENT EN COMPLEMENT DES ZONES	9
<b>REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE UA</b>	<b>12</b>
<b>UA1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>	<b>12</b>
UA1-1 Destinations et sous-destinations	12
UA1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	13
UA1-3 Mixité fonctionnelle et sociale	14
<b>UA2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>14</b>
UA2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions	14
UA2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	18
UA2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	19
UA2 – 4 Stationnement	21
<b>UA3 - Equipements et réseaux</b>	<b>23</b>
UA3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées	23
UA3 – 2 Desserte par les réseaux	23
UA3 – 3 Ordures ménagères	24
<b>REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE UB</b>	<b>25</b>
<b>UB1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>	<b>25</b>
UB1-1 Destinations et sous-destinations	25
UB1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	26
UB1-3 Mixité fonctionnelle et sociale	27
<b>UB2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>28</b>
UB2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions	28
UB2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	31

UB2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	32
UB2 – 4 Stationnement	35
<b>UB3 - Equipements et réseaux</b>	<b>36</b>
UB3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées	36
UB3 – 2 Desserte par les réseaux	36
UB3 – 3 Ordures ménagères	37
<b>REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE UE</b>	<b>38</b>
<b>UE1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>	<b>38</b>
UE1-1 Destinations et sous-destinations	38
UE1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	38
UE1-3 Mixité fonctionnelle et sociale	39
<b>UE2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>40</b>
UE2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions	40
UE2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	42
UE2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	43
UE2 – 4 Stationnement	45
<b>UE3 - Equipements et réseaux</b>	<b>46</b>
UE3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées	46
UE3 – 2 Desserte par les réseaux	46
UE3 – 3 Ordures ménagères	47
<b>REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE 1AU</b>	<b>48</b>
<b>1AU1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>	<b>48</b>
1AU1-1 Destinations et sous-destinations	48
1AU1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	48
1AU1-3 Mixité fonctionnelle et sociale	50
<b>1AU2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>50</b>
1AU2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions	50
1AU2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	52
1AU2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	54

1AU2 – 4 Stationnement	56
<b>1AU3 - Equipements et réseaux</b>	<b>57</b>
1AU3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées	57
1AU3 – 2 Desserte par les réseaux	57
1AU3 – 3 Ordures ménagères	58
<b>REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE A</b>	<b>59</b>
<b>A1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>	<b>59</b>
A1-1 Destinations et sous-destinations	59
A1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	60
A1-3 Mixité fonctionnelle et sociale	62
<b>A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>63</b>
A2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions	63
A2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	66
A2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	68
A2 – 4 Stationnement	70
<b>A3 - Equipements et réseaux</b>	<b>71</b>
A3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées	71
A3 – 2 Desserte par les réseaux	71
<b>REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE N</b>	<b>73</b>
<b>N1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>	<b>73</b>
N1-1 Destinations et sous-destinations	73
N1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	74
N1-3 Mixité fonctionnelle et sociale	77
<b>N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>77</b>
N2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions	77
N2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	80
N2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	82
N2 – 4 Stationnement	84
<b>N3 - Equipements et réseaux</b>	<b>85</b>
N3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées	85

N3 – 2 Desserte par les réseaux	85
<b>LEXIQUE</b>	<b>87</b>

## INTRODUCTION

---

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, conformément au code de l'urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme :

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme y compris ceux dispensés de toute formalité. La conformité impose la retranscription à l'identique de la règle, son respect à la lettre.

### AVERTISSEMENT

Au-delà du PLU, le pétitionnaire doit vérifier que son projet respecte les obligations réglementaires d'autres législations telles que :

- le code de l'environnement (ex. zones humides, cours d'eau, règlement de la publicité...),
- le code civil (ex. droit de vues par rapport au voisinage, clôtures, plantations...),
- le code de la construction et de l'habitation (ex. règles de construction, de division, de réhabilitation, sécurité des immeubles, borne électrique...),
- le code du patrimoine (ex. monuments historiques, sites de sensibilité archéologique...),
- le code forestier (exploitation forestière...),
- le code rural (exploitation agricole...)
- ...

LE PRINCIPE DE L'INDEPENDANCE DES LEGISLATIONS IMPOSE QUE LA DELIVRANCE DES AUTORISATIONS D'URBANISME NE TIENNE PAS COMPTE DES REGLES AUTRES QUE CELLES FIGURANT DANS LE PLU ET LE CODE DE L'URBANISME. LES AUTORISATIONS D'URBANISME SONT DONC DELIVREES SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS ET DU RESPECT DES AUTRES REGLEMENTATIONS ET DES REGLES DU DROIT PRIVE.

## DISPOSITIONS GENERALES

---

### ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINTE-HONORINE-DU-FAY.

### ARTICLE 2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

#### Le règlement national d'urbanisme (RNU)

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.

Les articles suivants restent applicables :

**ART. 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.

**ART. 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.

**ART. R. 111-20 :** Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

**ART. R. 111-23 :** Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1. Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2. Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4. Les pompes à chaleur
5. les brise-soleils

**ART R. 111-26 :** 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.

**ART. R. 111-27 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

### Les orientations d'aménagement et de programmation

S'ajoutent aux dispositions du règlement les orientations d'aménagement et de programmation, opposables suivant le principe de compatibilité. La compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle.

### Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.

### Les réglementations communales spécifiques

S'ajoutent aux règles du PLU, les règles des lotissements (*Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis*) dès lors qu'elles sont toujours en vigueur conformément au Code de l'urbanisme.

### Les périmètres de préemption

Conformément à la délibération du conseil municipal du **13 septembre 2019**, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire.

## ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES QUI DISPOSENT CHACUNE D'UN REGLEMENT

### Document graphique du PLU

Le territoire couvert par le PLU est divisé en différentes zones. Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Des sous-secteurs sont identifiés dans certaines zones, désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre :



### **En zones Urbaines (U) :**

#### ***Les zones urbaines à dominante habitat, dites « zones UA ou UB »***

Sont classés en zone U, les secteurs correspondant aux tissus agglomérés du territoire de SAINTE-HONORINE-DU-FAY (le bourg et ses trois hameaux principaux). Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité (notamment commerces) ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

On distingue :

- la zone UA qui correspond aux tissus anciens du bourg.
- La zone UB qui correspond aux tissus bâtis pavillonnaires.
- La zone UE est la zone d'équipements publics située au Sud-Est du bourg (groupe scolaire - mairie - gymnase - terrains de sport)

#### ***La zone urbaine à dominante d'équipements publics, dites « zone UE »***

La zone correspond à un secteur d'équipements publics ou d'intérêt général, et accueille le pôle de sport et de loisirs du territoire.

### **En zones à Urbaniser (AU) :**

#### ***Les zones à urbaniser, dites « zones 1AU »***

Sont classés en zones 1AU, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les services et les activités économiques compatibles avec l'habitat.

### **En zones Agricoles (A) :**

#### ***Les zones agricoles, dites « zones A »***

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On y distingue :

- la zone Ae : les deux secteurs Ae sont des STECAL accueillant le site de la déchèterie et l'installation de lagunage.

### **En zones Naturelles (N) :**

#### ***Les zones naturelles, dites « zones N »***

Sont classés en zone N les secteurs du territoire, 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 et écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

On y distingue :

- la zone Np : la zone Np est la zone naturelle strictement protégée. Elle correspond à l'emprise des ZNIEFF de type 1 et 2 du territoire communal.
- La zone NI correspond à un espace de loisirs existant à l'Ouest du bourg.

## Règlement littéral du PLU

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qui est interdit ou autorisé sous condition. Ces dispositions se déclinent autour de trois chapitres qui répondent chacun à une question :

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : que puis-je faire ? que puis-je construire ?
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : comment prendre en compte mon environnement ?
3. Équipements et réseaux : comment je m'y raccorde ?

Ces chapitres intègrent les sous-chapitres suivants :

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
  - a. Destinations et sous-destinations
  - b. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
  - c. Mixité fonctionnelle et sociale
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - a. Volumétrie et implantation des constructions
  - b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - c. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
  - d. Stationnement
3. Équipement et réseaux
  - a. Desserte par les voies publiques ou privées
  - b. Desserte par les réseaux

## ARTICLE 4. REGLES FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU QUI S'APPLIQUENT EN COMPLEMENT DES ZONES

En plus du zonage (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles), les documents graphiques comportent également :

### Les emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés. Ces derniers sont affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative reportée sur les documents graphiques qui précise leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

### Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées à l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable au titre de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

## Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Les bâtiments et parties de bâtiments désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet de mesures spécifiques :

- Leurs aménagements ou leurs extensions respecteront leur caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements, et les associations de matériaux et de teintes.
- Le caractère des façades des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque, sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration ou d'habillage, etc.). Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérés, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions (frontons, corniches, bandeaux, pilastres d'angles, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faîtières, girouettes, etc.), les colombages ainsi que les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.
- Les modifications apportées à leur architecture et à leur implantation préserveront l'harmonie de leur insertion dans leur site, en prenant en compte les éléments d'accompagnements paysagers (parcs, alignements, etc.).
- Les extensions et annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.

## Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

### ***Les ensembles d'intérêt paysager tels que les haies :***

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (receppe, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole, des services publics et la réalisation des projets communaux inscrits au PLU (élargissement/création d'accès – aménagement indispensable à la sécurité routière, etc...),
- pour la gestion et la mise en valeur des rives des cours d'eau.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction des éléments végétaux sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

**Les zones humides**

Dans les territoires humides avérés identifiés sur le plan de zonage, sont interdits toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et notamment :

- Le drainage, les remblaiements et déblaiements, le dépôt ou l'extraction de matériaux, à l'exception des travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels.
- L'imperméabilisation totale ou partielle du sol.
- Toute construction et installation nouvelle, usage et affectation du sol à l'exception :
  - de ceux liés à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;
  - de la réhabilitation dans le volume existant des constructions existantes.

**Les mares**

Les mares identifiées au titre de l'article L.151-23 doivent être préservées ; leur comblement est interdit. Lorsque des travaux sont nécessaires pour maintenir la pérennité des mares, les actions suivantes sont préconisées :

- curage et enlèvement de la végétation en surnombre pour prévenir le comblement naturel, en période compatible avec la biologie des espèces, en général fin d'été,
- maintien de haies, bosquets ou de refuges (tas de bois, amas de pierres) à proximité pour la faune,
- taille des arbres pour apporter de la lumière et profilage des berges en pente douce pour une végétation étagée,
- aménagement de zones d'abreuvement pour limiter la dégradation de l'habitat par la fréquentation des animaux,
- création de bandes végétalisées pour lutter contre les pollutions indirectes,
- pas d'introduction d'espèces exotiques envahissantes (Renouée du Japon...).

**Les éléments repérés au titre de l'article L 151-11**

Dans les zones agricoles et/ou naturelles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sont désignés dans le document graphique du PLU. Le changement de destination d'une construction est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers, au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

## REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE UA

---

### UA1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

---

#### UA1-1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone UA, ci-après :

##### Habitation

- ✓ Logement
- ✓ Hébergement

##### Exploitation agricole et forestière

- ✓ Exploitation agricole

##### Commerces et activités de service

- ✓ Artisanat et commerce de détail
- ✓ Restauration
- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ✓ Hébergement hôtelier et touristique

##### Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ✓ Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- ✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- ✓ Salles d'art et de spectacles
- ✓ Équipements sportifs
- ✓ Autres équipements recevant du public

##### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- ✓ Bureau

## UA1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière, au commerce de gros, à l'industrie et à l'entrepôt ;
- Tous types de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Dans les secteurs des zones UA, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètre**, (Cf Pièce E3<sup>1</sup>), seront interdits les constructions et installations avec sous-sols, l'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol, et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones UA, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdits les constructions et installations avec sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones UA, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 2.5 et 5 mètres**, (Cf Pièce E3) : il est rappelé que les infrastructures les plus profondes peuvent être impactées et que le risque d'inondation des sous-sols ne peut être écarté.

### Limitations :

---

Le zonage parasismique de la France place la commune de SAINTE-HONORINE-DU-FAY en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

---

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

---

<sup>1</sup> La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

Sont admis sous conditions :

- Les projets d'équipements commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, sous réserve de respecter les conditions (générales et spécifiques) d'implantation fixée au sein du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (D.A.A.C.) du SCoT de Caen Métropole.
- Les changements de destination sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone urbaine.
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les installations et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt public pour lequel le présent règlement ne s'applique pas.

### UA1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Le long des linéaires de préservation de l'artisanat, du commerce et des services repérés sur le règlement graphique :

Lors de changements de destination ou lors de la transformation des constructions existantes, les rez-de-chaussée dédiés à la destination « commerce et activités de service », **côté rue** (hors hall d'entrée, surfaces destinées au stationnement des vélos, accès au stationnement des véhicules légers et locaux techniques) doivent être uniquement dédiés à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sur une profondeur minimale de 10 mètres à partir de la façade.

En cas d'absence d'activités dans ces locaux pendant une durée de 10 ans, le changement de destination vers d'autres destinations sera alors possible.

## UA2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### UA2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport à la voie publique

##### *Champ d'application :*

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

##### *Alignement*

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

##### *Modalités de calcul des reculs*

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

### ***Règle générale***

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement quand un alignement de fait des constructions situées de part et d'autre existe ;
- Soit en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 3 mètres.

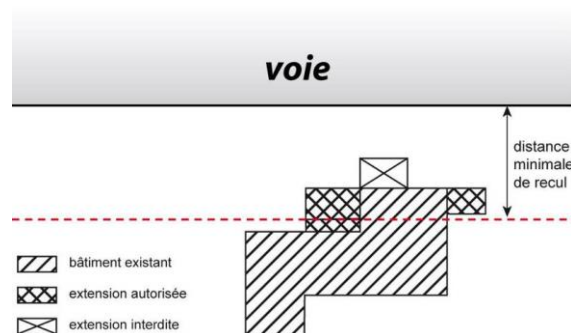
Depuis les routes départementales, l'implantation de portails dans les accès devra respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement du domaine public routier départemental.

### ***Dispositions particulières***

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

#### **Pour les constructions existantes**

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



**En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante à la date d'approbation du PLU**, un dépassement de 30 centimètres par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

**Le long des cheminements doux et des emprises publiques, non ouverts à la circulation automobile**, les constructions peuvent s'implanter avec un retrait d'une distance minimale de 2 mètres.

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ombrières sous réserve des conditions nécessaires à la sécurité routière.**

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### ***Modalité de calcul des retraits :***

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

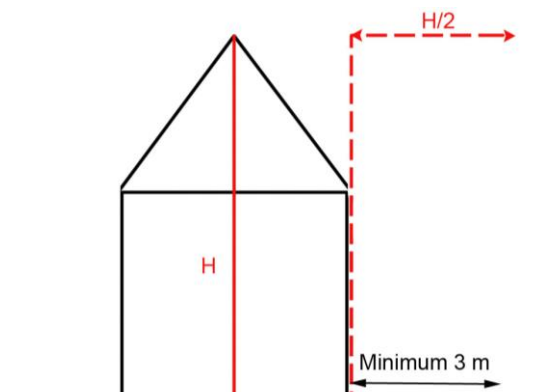
Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les pare-soleil, les auvents et marquises ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied, aux cuves ou réservoirs.



### Règle générale

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété :

- Lorsqu'il s'agit d'édifier une construction ou partie de construction dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3 m (hauteur qui doit être comptée dans une bande de 4 m par rapport à la limite),
- Lorsqu'il s'agit de s'adosser sur un bâtiment existant sur la limite séparative voisine, et dans ce cas, la construction nouvelle doit être d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- En cas de projet architectural commun.

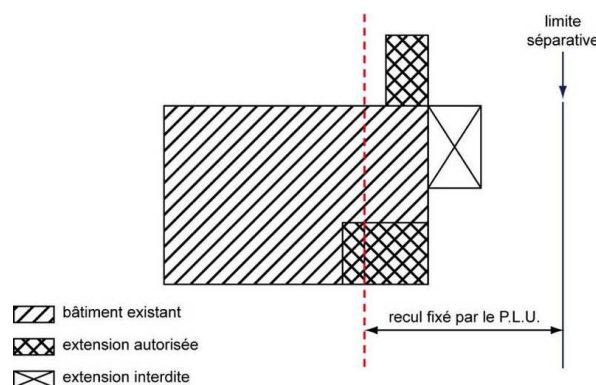
Les constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0.5 mètre.

### Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

#### Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



**En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante à la date d'approbation du PLU**, un dépassement de 30 centimètres par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

**Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite**, ils pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

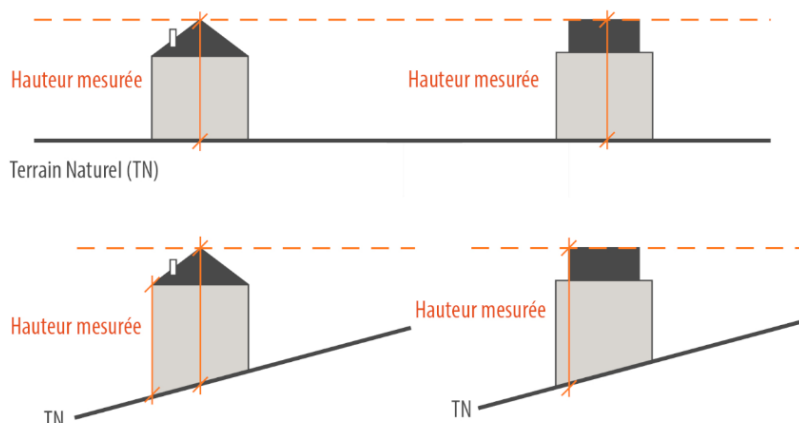
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ombrières.

## Règles de hauteur

### Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux.



Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture terrasse ou de terrasses en attique.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale, les dispositifs et installations nécessaires :

- Au bon fonctionnement de la construction et de faible emprise (paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation ...) ;
- Ou à la sécurité (garde-corps)
- Ou permettant la production d'énergies renouvelables.

### Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 11 mètres au faîtage.

### Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique, permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, la surélévation de la toiture des bâtiments existants peut être autorisée dans la limite de 60 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Ces 60 cm intègrent la surélévation de 30 cm prévue par le code de l'urbanisme. Cette surélévation doit être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui doivent être restituées ou adaptées.
- Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## UA2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

#### Insertion des constructions et des installations dans leur environnement :

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une reconstitution du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté) ou dans le cadre d'un dispositif de protection acoustique.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, sont encouragées sur le territoire communal.

#### Caractéristiques architecturales des façades et des toitures

##### *Principes généraux*

##### Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

##### Constructions neuves :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

##### *Volumétrie / Architecture*

##### Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Les volumes simples doivent être privilégiés et les projets doivent être réalisés dans le respect de l'architecture d'origine dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments :

- respect de la volumétrie d'ensemble
- respect des modénatures
- cohérence avec l'architecture et l'échelle du bâtiment
- respect des proportions entre les pleins et les vides ainsi que du rythme des ouvertures et des travées
- respect de l'homogénéité de la composition urbaine ou paysagère dans laquelle le bâti s'insère.

##### Pour tous les projets, ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.
- Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

##### *Aspect des matériaux*

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...)
- Les matériaux réfléchissants ou brillants employés en façade ou en toiture.

### **Façades**

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

### Ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

### Enduits

Les teintes vives et le blanc sont interdits. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les volumes annexes. Le recours à plus de deux teintes différentes par façade est interdit.

### Isolation des bâtiments

L'isolation doit permettre de maintenir ou de restituer les éléments de décor, de relief et de modénature présents sur la façade.

### **Toitures**

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement communal.

En cas d'extension et de restauration, les matériaux employés doivent présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Pour les constructions principales : les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

## UA2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Les règles de végétalisation s'appliquent au terrain ou à l'unité foncière.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

La surface végétalisée ou perméable doit être au moins égale à **25%** de l'unité foncière. La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- Les surfaces extérieures avec revêtement non perméables ;
- Les jardinières.

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif...),
- Les espaces végétalisés sur dalles de couverture et toitures,
- Les espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables (cheminements piétons, circulations, aires de jeux, stationnements).

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

### Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments identifiés (haies, vergers, mares, zones humides) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

### Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être assurée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

### Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

#### **Dispositions générales**

Pour les clôtures végétales : les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Pour les clôtures grillagées, la mise en œuvre de plaques de soubassement est imposée.

Les clôtures en maçonnerie de pierres traditionnelles existantes doivent être maintenues et restaurées (quelle que soit leur hauteur).

Les matériaux destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être recouverts d'un enduit de teinte claire (couleur pierre ou tout autre enduit de tonalité claire). Les couleurs foncées sont interdites pour ces enduits.

Si des murs de clôture en maçonnerie de pierre traditionnelle existent, ils pourront être prolongés avec la même facture et les mêmes proportions.

Si une typologie particulière de clôture domine le long d'une voie, elle sera imposée aux nouvelles clôtures pour préserver le caractère du secteur.

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères. Sur ces limites, les brise-vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdits.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- L'emploi de plaque béton est limité à 0.5 m de haut ;

**En limite d'emprise publique :**

**La hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.8 m.

**La composition des clôtures :**

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- Une haie ;
- Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.
- Un muret d'une hauteur maximale de 1.2 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins.

Les brise-vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdits.

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

**En limite séparative :**

**La hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

**La composition des clôtures :**

La composition des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures pleines sont autorisées : les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.

## UA2 – 4 Stationnement

### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Le stationnement des véhicules légers doit être traité avec des matériaux perméables.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la réhabilitation de constructions existantes, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les dispositions de l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme devront être respectées.

## Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

### Localisation des places :

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### Nombre de places à réaliser

Il sera possible de réduire de 20% le nombre de places de stationnement automobile pour les opérations de constructions ou d'aménagement comportant plusieurs destinations autres que l'habitation.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum

Pour être prises en compte, les places requises seront aménagées sur un espace non clos de façon à permettre le stationnement en dehors de la voie publique et posséderont chacune des dimensions minimales de 2.8 m de large et 5 m de long : ces dispositions ne s'appliquent pas aux parkings collectifs ou publics.

Pour les bâtiments à destination de commerce, activités de services, activités des secteurs secondaire et tertiaire, le stationnement doit correspondre aux besoins de l'activité.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins nécessaires au fonctionnement de l'équipement et pour l'accueil du public.

## Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés

Les normes en matière de stationnement sécurisé des vélos devront à minima respecter les exigences fixées par les articles L.113-18 à L113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## UA3 - Equipements et réseaux

---

### UA3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

#### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses d'une longueur de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

### UA3 – 2 Desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

#### Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les prescriptions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique relatif au raccordement des eaux usées non domestiques au système d'assainissement des eaux usées s'appliquent.



## Eaux pluviales

Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à récupérer et/ou infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

**En bordure du domaine public routier départemental**, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

## Autres réseaux

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés. Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

## UA3 – 3 Ordures ménagères

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation **de logement collectif**, comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

*Cette disposition ne s'applique pas à une unité foncière recevant un logement individuel.*

## REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE UB

---

### UB1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

---

#### UB1-1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone UB, ci-après :

##### Habitation

- ✓ Logement
- ✓ Hébergement

##### Commerces et activités de service

- ✓ Artisanat et commerce de détail
- ✓ Restauration
- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ✓ Hébergement hôtelier et touristique

##### Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ✓ Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- ✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- ✓ Salles d'art et de spectacles
- ✓ Équipements sportifs
- ✓ Autres équipements recevant du public

##### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- ✓ Bureau

## UB1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et à l'entrepôt ;
- Tous types de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Dans les secteurs des zones UB, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètre**, (Cf Pièce E3<sup>2</sup>), seront interdits les constructions et installations avec sous-sols, l'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol, et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones UB, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdits les constructions et installations avec sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones UB, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 2.5 et 5 mètres**, (Cf Pièce E3) : il est rappelé que les infrastructures les plus profondes peuvent être impactées et que le risque d'inondation des sous-sols ne peut être écarté.

### Limitations :

---

Le zonage parasismique de la France place la commune de SAINTE-HONORINE-DU-FAY en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

---

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

---

<sup>2</sup> La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

Sont admis sous conditions :

- Les projets d'équipements commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, sous réserve de respecter les conditions (générales et spécifiques) d'implantation fixée au sein du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (D.A.A.C.) du SCoT de Caen Métropole.
- Les changements de destination sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone urbaine.
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les installations et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt public pour lequel le présent règlement ne s'applique pas.

**Dans les périmètres de protection du captage de la source Flagy et du forage des Longues Acres, inscrit sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique** (Pièce F1B - SUP AS1), les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 31 mars 2010.

### UB1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## UB2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UB2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport à la voie publique

##### *Champ d'application :*

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

##### *Alignement*

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

##### *Modalités de calcul des reculs*

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

##### *Règle générale*

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 3 mètres.

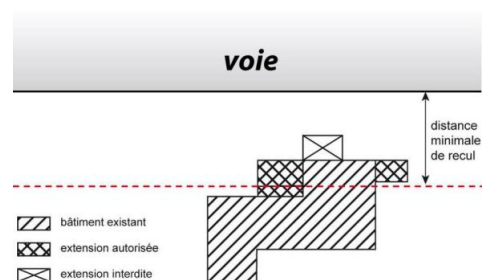
L'implantation de portails dans les accès devra respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement du domaine public.

##### *Dispositions particulières*

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

##### **Pour les constructions existantes**

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



**En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante à la date d'approbation du PLU,** un dépassement de 30 centimètres par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

**Le long des cheminements doux et des emprises publiques, non ouverts à la circulation automobile,** les constructions peuvent s'implanter avec un retrait d'une distance minimale de 2 mètres.

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ombrières sous réserve des conditions nécessaires à la sécurité routière.**

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Modalité de calcul des retraits :

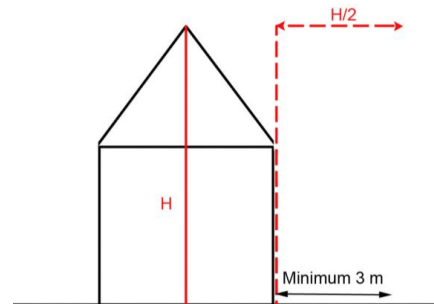
Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les pare-soleil, les auvents et marquises ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied, aux cuves ou réservoirs.

### Règle générale

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété :

- Lorsqu'il s'agit d'édifier une construction ou partie de construction dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3 m (hauteur qui doit être comptée dans une bande de 4 m par rapport à la limite),
- Lorsqu'il s'agit de s'adosser sur un bâtiment existant sur la limite séparative voisine, et dans ce cas, la construction nouvelle doit être d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- En cas de projet architectural commun.

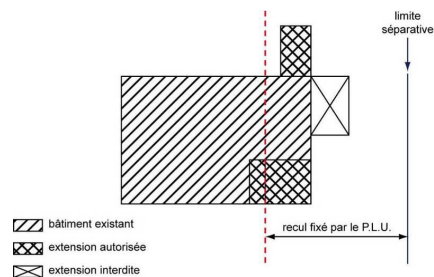
Les constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0.5 mètre.

### Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

#### Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, un dépassement de 30 centimètres par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite, ils pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

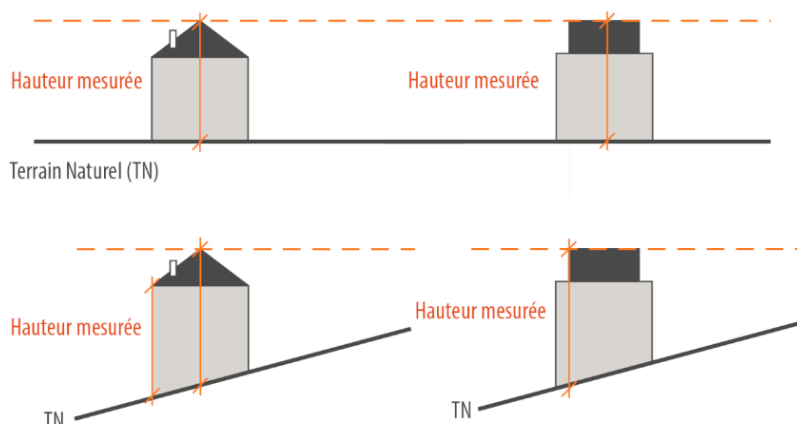
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ombrières.

## Règles de hauteur

### Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux.



Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture terrasse ou de terrasses en attique.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale, les dispositifs et installations nécessaires :

- Au bon fonctionnement de la construction et de faible emprise (paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation ...) ;
- Ou à la sécurité (garde-corps)
- Ou permettant la production d'énergies renouvelables.

### Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 11 mètres au faîtage.

### Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique, permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, la surélévation de la toiture des bâtiments existants peut être autorisée dans la limite de 60 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Ces 60 cm intègrent la surélévation de 30 cm prévue par le code de l'urbanisme. Cette surélévation doit être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui doivent être restituées ou adaptées.
- Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## UB2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

#### Insertion des constructions et des installations dans leur environnement :

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté) ou dans le cadre d'un dispositif de protection acoustique.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, sont encouragées sur le territoire communal.

#### Caractéristiques architecturales des façades et des toitures

##### *Principes généraux*

##### Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

##### Constructions neuves :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

##### *Volumétrie / Architecture*

##### Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Les volumes simples doivent être privilégiés et les projets doivent être réalisés dans le respect de l'architecture d'origine dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments :

- respect de la volumétrie d'ensemble
- respect des modénatures
- cohérence avec l'architecture et l'échelle du bâtiment
- respect des proportions entre les pleins et les vides ainsi que du rythme des ouvertures et des travées
- respect de l'homogénéité de la composition urbaine ou paysagère dans laquelle le bâti s'insère.

##### Pour tous les projets, ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.
- Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

##### *Aspect des matériaux*

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...)
- Les matériaux réfléchissants ou brillants employés en façade ou en toiture.



### **Façades**

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

### Ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

### Enduits

Les teintes vives et le blanc sont interdits. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les volumes annexes. Le recours à plus de deux teintes différentes par façade est interdit.

### Isolation des bâtiments

L'isolation doit permettre de maintenir ou de restituer les éléments de décor, de relief et de modénature présents sur la façade.

### **Toitures**

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement communal.

En cas d'extension et de restauration, les matériaux employés doivent présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Pour les constructions principales : les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

## Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

Les bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour leur intérêt patrimonial, sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

## UB2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Les règles de végétalisation s'appliquent au terrain ou à l'unité foncière.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

La surface végétalisée ou perméable doit être au moins égale à **30%** de l'unité foncière. La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- Les surfaces extérieures avec revêtement non perméables ;
- Les jardinières.

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif...),
- Les espaces végétalisés sur dalles de couverture et toitures,
- Les espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables (cheminements piétons, circulations, aires de jeux, stationnements).

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

### Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments identifiés (haies, vergers, mares, zones humides) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

### Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être assurée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

### Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

#### **Dispositions générales**

Pour les clôtures végétales : les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Pour les clôtures grillagées, la mise en œuvre de plaques de soubassement est imposée.

Les clôtures en maçonnerie de pierres traditionnelles existantes doivent être maintenues et restaurées (quelle que soit leur hauteur).

Les matériaux destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être recouverts d'un enduit de teinte claire (couleur pierre ou tout autre enduit de tonalité claire). Les couleurs foncées sont interdites pour ces enduits.

Si des murs de clôture en maçonnerie de pierre traditionnelle existent, ils pourront être prolongés avec la même facture et les mêmes proportions.

Si une typologie particulière de clôture domine le long d'une voie, elle sera imposée aux nouvelles clôtures pour préserver le caractère du secteur.

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères. Sur ces limites, les brise-vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdits.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- L'emploi de plaque béton est limité à 0.5 m de haut ;

#### **En limite d'emprise publique :**

##### **La hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.8 m.

##### **La composition des clôtures :**

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- Une haie ;
- Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.
- Un mur d'une hauteur maximale de 1.8 m ou un muret, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins.

Les brise-vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdits.

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

#### **En limite séparative :**

##### **La hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

##### **La composition des clôtures :**

La composition des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures pleines sont autorisées : les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.

## UB2 – 4 Stationnement

### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Le stationnement des véhicules légers doit être traité avec des matériaux perméables.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la réhabilitation de constructions existantes, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les dispositions de l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme devront être respectées.

### Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

#### Localisation des places :

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

#### Nombre de places à réaliser

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum

Pour être prises en compte, les places requises seront aménagées sur un espace non clos de façon à permettre le stationnement en dehors de la voie publique et posséderont chacune des dimensions minimales de 2.8 m de large et 5 m de long : ces dispositions ne s'appliquent pas aux parkings collectifs ou publics.

Pour les bâtiments à destination de commerce, activités de services, activités des secteurs secondaire et tertiaire, le stationnement doit correspondre aux besoins de l'activité.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins nécessaires au fonctionnement de l'équipement et pour l'accueil du public.

### Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés

Les normes en matière de stationnement sécurisé des vélos devront à minima respecter les exigences fixées par les articles L.113-18 à L113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## UB3 - Equipements et réseaux

---

### UB3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

#### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses d'une longueur de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

### UB3 – 2 Desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

#### Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les prescriptions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique relatif au raccordement des eaux usées non domestiques au système d'assainissement des eaux usées s'appliquent.

## Eaux pluviales

Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à récupérer et/ou infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

**En bordure du domaine public routier départemental**, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

## Autres réseaux

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés. Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

## UB3 – 3 Ordures ménagères

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation **de logement collectif**, comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

*Cette disposition ne s'applique pas à une unité foncière recevant un logement individuel.*

## REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE UE

---

### UE1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

---

#### UE1-1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone UE, ci-après :

#### Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ✓ Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- ✓ Équipements sportifs
- ✓ Autres équipements recevant du public

#### UE1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et activités de service, et aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- Les occupations et utilisations du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le voisinage résidentiel, du fait des risques, nuisances et/ou flux qu'elles supposent ;
- Tout changement de destinations ou de sous-destinations non autorisés dans le secteur UE ;
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Dans les secteurs des zones UE, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètre**, (Cf Pièce E3<sup>3</sup>), seront interdits les constructions et installations avec sous-sols, l'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol, et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones UE, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdits les constructions et installations avec sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

---

<sup>3</sup> La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

- Dans les secteurs des zones UE, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 2.5 et 5 mètres**, (Cf Pièce E3) : il est rappelé que les infrastructures les plus profondes peuvent être impactées et que le risque d'inondation des sous-sols ne peut être écarté.

### Limitations :

---

Le zonage parasismique de la France place la commune de SAINTE-HONORINE-DU-FAY en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

---

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Sont admis sous conditions :

- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les installations et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt public pour lequel le présent règlement ne s'applique pas.

### UE1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé



## UE2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UE2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport à la voie publique

##### *Champ d'application :*

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

##### *Alignement*

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

##### *Modalités de calcul des reculs*

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

##### *Règle générale*

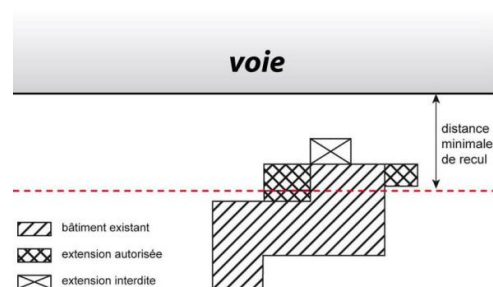
Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 3 mètres.

##### *Dispositions particulières*

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

##### **Pour les constructions existantes**

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



**En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante à la date d'approbation du PLU,** un dépassement de 30 centimètres par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

**Le long des cheminements doux et des emprises publiques, non ouverts à la circulation automobile,** les constructions peuvent s'implanter avec un retrait d'une distance minimale de 2 mètres.

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ombrières sous réserve des conditions nécessaires à la sécurité routière.**

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Modalité de calcul des retraits :

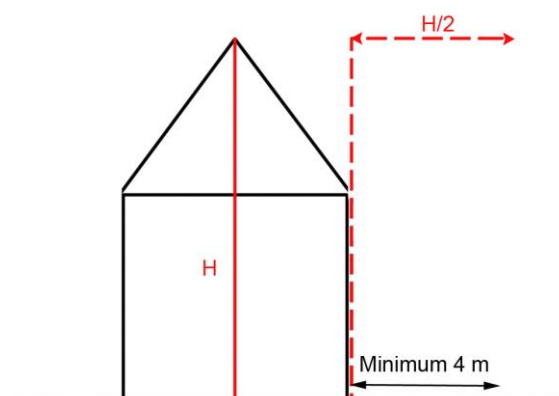
Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les pare-soleil, les auvents et marquises ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied, aux cuves ou réservoirs.

### Règle générale

Toute construction doit être implantée soit sur limite, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

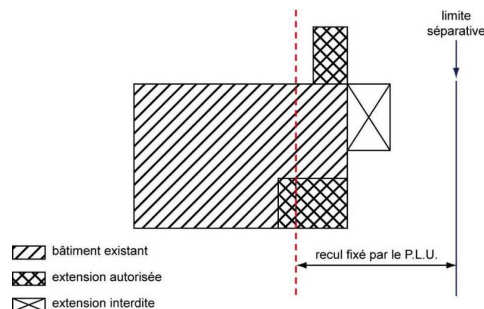


### Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

#### Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, un dépassement de 30 centimètres par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

*Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite*, ils pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ombrières.

## Règles de hauteur

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

## UE2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

#### **Insertion des constructions et des installations dans leur environnement :**

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté) ou dans le cadre d'un dispositif de protection acoustique.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, sont encouragées sur le territoire communal.

#### **Caractéristiques architecturales des façades et des toitures**

##### ***Principes généraux***

##### Constructions neuves :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

##### ***Volumétrie / Architecture***

Pour tous les projets, ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.
- Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

##### ***Aspect des matériaux***

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...)
- Les matériaux réfléchissants ou brillants employés en façade ou en toiture.

##### ***Façades***

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

##### Ravalement

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

### Enduits

Les teintes vives et le blanc sont interdits. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les volumes annexes. Le recours à plus de deux teintes différentes par façade est interdit.

### **Toitures**

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement communal.

En cas d'extension et de restauration, les matériaux employés doivent présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Pour les constructions principales : les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

## UE2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Les règles de végétalisation s'appliquent au terrain ou à l'unité foncière.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

La surface végétalisée et/ ou perméable doit être au moins égale à **30%** de l'unité foncière. La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- Les surfaces extérieures avec revêtement non perméables ;
- Les jardinières.

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif...),
- Les espaces végétalisés sur dalles de couverture et toitures,
- Les espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables (cheminements piétons, circulations, aires de jeux, stationnements).

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

### Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments identifiés (haies, vergers, mares, zones humides) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

### Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être assurée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

### Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

#### **Dispositions générales**

Pour les clôtures végétales : les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Pour les clôtures grillagées, la mise en œuvre de plaques de soubassement est imposée.

Les clôtures en maçonnerie de pierres traditionnelles existantes doivent être maintenues et restaurées (quelle que soit leur hauteur).

Les matériaux destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être recouverts d'un enduit de teinte claire (couleur pierre ou tout autre enduit de tonalité claire). Les couleurs foncées sont interdites pour ces enduits.

Si des murs de clôture en maçonnerie de pierre traditionnelle existent, ils pourront être prolongés avec la même facture et les mêmes proportions.

Si une typologie particulière de clôture domine le long d'une voie, elle sera imposée aux nouvelles clôtures pour préserver le caractère du secteur.

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères. Sur ces limites, les brise-vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdits.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- L'emploi de plaque béton est limité à 0.5 m de haut ;

#### **En limite d'emprise publique :**

##### **La hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.8 m.

##### **La composition des clôtures :**

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- Une haie ;
- Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.
- Un muret d'une hauteur maximale de 1.2 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins.

Les brise-vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdits.

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

#### **En limite séparative :**

##### **La hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

##### **La composition des clôtures :**

La composition des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures pleines sont autorisées : les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.

## UE2 – 4 Stationnement

### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Le stationnement des véhicules légers doit être traité avec des matériaux perméables.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la réhabilitation de constructions existantes, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Les dispositions de l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme devront être respectées.

### Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

#### **Localisation des places :**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

#### **Nombre de places à réaliser**

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins nécessaires au fonctionnement de l'équipement et pour l'accueil du public.

### Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés

Les normes en matière de stationnement sécurisé des vélos devront à minima respecter les exigences fixées par les articles L.113-18 à L113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## UE3 - Equipements et réseaux

---

### UE3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

#### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses d'une longueur de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

### UE3 – 2 Desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

## Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les prescriptions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique relatif au raccordement des eaux usées non domestiques au système d'assainissement des eaux usées s'appliquent.

## Eaux pluviales

Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à récupérer et/ou infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

**En bordure du domaine public routier départemental**, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

## Autres réseaux

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés. Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

## UE3 – 3 Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.



## REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

---

### 1AU1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

---

#### 1AU1-1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone 1AU, ci-après :

##### Habitation

- ✓ Logement
- ✓ Hébergement

##### Commerces et activités de service

- ✓ Artisanat et commerce de détail
- ✓ Restauration
- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ✓ Hébergement hôtelier et touristique

##### Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ✓ Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- ✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- ✓ Salles d'art et de spectacles
- ✓ Équipements sportifs
- ✓ Autres équipements recevant du public

##### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- ✓ Bureau

#### 1AU1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble, via un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière de la zone, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter les OAP et le règlement de la zone 1AU.

Si l'urbanisation s'effectue par une succession d'opérations différentes, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés, tout en respectant le plan d'aménagement d'ensemble général.

### Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et à l'entrepôt ;
- Tous types de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Dans les secteurs des zones 1AU, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètre**, (Cf Pièce E3<sup>4</sup>), seront interdits les constructions et installations avec sous-sols, l'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol, et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones 1AU, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdits les constructions et installations avec sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones 1AU, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 2.5 et 5 mètres**, (Cf Pièce E3) : il est rappelé que les infrastructures les plus profondes peuvent être impactées et que le risque d'inondation des sous-sols ne peut être écarté.

### Limitations :

Le zonage parasismique de la France place la commune de SAINTE-HONORINE-DU-FAY en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

### Sont admis sous conditions :

- Les projets d'équipements commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, sous réserve de respecter les conditions (générales et spécifiques) d'implantation fixée au sein du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (D.A.A.C.) du SCoT de Caen Métropole.
- Les changements de destination sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone urbaine.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les installations et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt public pour lequel le présent règlement ne s'applique pas.

<sup>4</sup> La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

## 1AU1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## 1AU2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 1AU2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport à la voie publique

##### *Champ d'application :*

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

##### *Alignement*

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

##### *Modalités de calcul des reculs*

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

##### *Règle générale*

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 3 mètres depuis les voies.

##### *Dispositions particulières*

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

**Le long des cheminements doux et des emprises publiques ou collectives (espaces verts, aires de stationnement, etc...), non ouverts à la circulation automobile**, les constructions peuvent s'implanter avec un retrait d'une distance minimale de 2 mètres.

Une aire de stationnement pourra être couverte d'une pergola ou d'un « carport » implanté à l'alignement : il ne pourra alors pas être fermé d'une porte côté voie.

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ombrières sous réserve des conditions nécessaires à la sécurité routière.**

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Modalité de calcul des retraits :

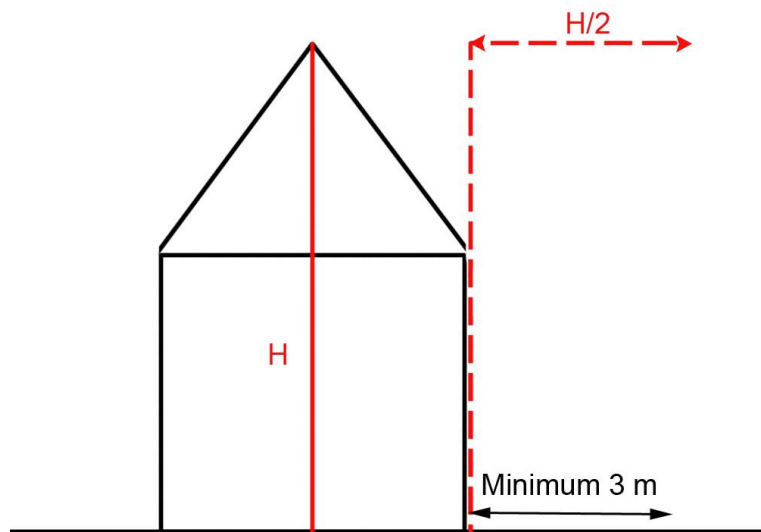
Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les pare-soleil, les auvents et marquises ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied, aux cuves ou réservoirs.

### Règle générale

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété :

- Lorsqu'il s'agit d'édifier une construction ou partie de construction dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3 m (hauteur qui doit être comptée dans une bande de 4m par rapport à la limite),
- En cas de projet architectural commun (constructions mitoyennes).

Les constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0.5 mètre.

### Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

**Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite**, ils pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

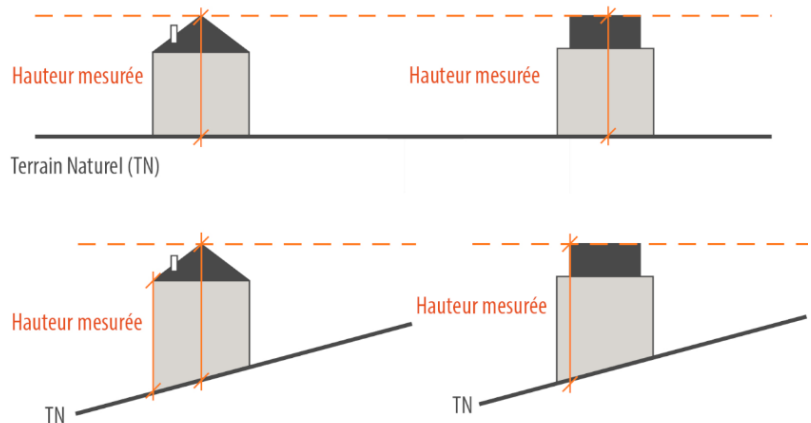
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ombrières.

## Règles de hauteur

### Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux.



Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture terrasse ou de terrasses en attique.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale, les dispositifs et installations nécessaires :

- Au bon fonctionnement de la construction et de faible emprise (paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation ...) ;
- Ou à la sécurité (garde-corps)
- Ou permettant la production d'énergies renouvelables.

### Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 11 mètres au faîtage.

### Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## 1AU2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

#### Insertion des constructions et des installations dans leur environnement :

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté) ou dans le cadre d'un dispositif de protection acoustique.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, sont encouragées sur le territoire communal.

## **Caractéristiques architecturales des façades et des toitures**

### ***Principes généraux***

#### Constructions neuves :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

### ***Volumétrie / Architecture***

#### Pour tous les projets, ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.
- Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

### ***Aspect des matériaux***

#### Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...)
- Les matériaux réfléchissants ou brillants employés en façade ou en toiture.

### ***Façades***

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

#### Ravalement

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

#### Enduits

Les teintes vives et le blanc sont interdits. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les volumes annexes. Le recours à plus de deux teintes différentes par façade est interdit.

### ***Toitures***

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement communal.

En cas d'extension et de restauration, les matériaux employés doivent présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Pour les constructions principales : les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

## 1AU2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Les règles de végétalisation s'appliquent au terrain ou à l'unité foncière.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

**Sur l'emprise publique du projet**, il est imposé une part minimale de surfaces végétalisées ou perméables : cette part représentera au minimum **15%** de la superficie totale de l'opération d'ensemble.

**Sur les parcelles privatives**, la surface végétalisée ou perméable doit être au moins égale à **25 %** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- Les surfaces extérieures avec revêtement non perméables ;
- Les jardinières.

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif...),
- Les espaces végétalisés sur dalles de couverture et toitures,
- Les espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables (cheminements piétons, circulations, aires de jeux, stationnements).

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

Les parcelles seront plantées d'arbres de moyenne ou basse tige à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 400 m<sup>2</sup> de terrain.

## Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments identifiés (haies, vergers, mares, zones humides) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

## Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être assurée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

## Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

### **Dispositions générales**

Pour les clôtures végétales : les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Pour les clôtures grillagées, la mise en œuvre de plaques de soubassement est imposée.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être recouverts d'un enduit de teinte claire (couleur pierre ou tout autre enduit de tonalité claire). Les couleurs foncées sont interdites pour ces enduits.

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères. Sur ces limites, les brise-vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdits.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- L'emploi de plaque béton est limité à 0.5 m de haut ;

### **En limite d'emprise publique :**

#### **La hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.8 m.

#### **La composition des clôtures :**

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures en limite d'emprise publique devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- Une haie ;
- Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.
- Un muret d'une hauteur maximale de 1.2 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins.

Les brise-vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdits.

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.



**En limite séparative :****La hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

**La composition des clôtures :**

La composition des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures pleines sont autorisées : les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.

## 1AU2 – 4 Stationnement

### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Le stationnement des véhicules légers doit être traité avec des matériaux perméables.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la réhabilitation de constructions existantes, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les dispositions de l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme devront être respectées.

### Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

**Localisation des places :**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**Nombre de places à réaliser**

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum. Pour être prises en compte, les places requises seront aménagées sur un espace non clos de façon à permettre le stationnement en dehors de la voie publique et posséderont chacune des dimensions minimales de 2.8 m de large et 5 m de long : ces dispositions ne s'appliquent pas aux parkings collectifs ou publics.

Pour les bâtiments à destination de commerce, activités de services, activités des secteurs secondaire et tertiaire, le stationnement doit correspondre aux besoins de l'activité.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins nécessaires au fonctionnement de l'équipement et pour l'accueil du public.

Il sera possible de réduire de 20% le nombre de places de stationnement automobile pour les opérations de constructions ou d'aménagement comportant plusieurs destinations autres que l'habitation.

## Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés

Les normes en matière de stationnement sécurisé des vélos devront à minima respecter les exigences fixées par les articles L.113-18 à L113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## 1AU3 - Equipements et réseaux

---

### 1AU3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

#### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses d'une longueur de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

### 1AU3 – 2 Desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

## Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les prescriptions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique relatif au raccordement des eaux usées non domestiques au système d'assainissement des eaux usées s'appliquent.

## Eaux pluviales

Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à récupérer et/ou infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

**En bordure du domaine public routier départemental**, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

## Autres réseaux

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés. Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

## 1AU3 – 3 Ordures ménagères

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation **de logement collectif**, comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

*Cette disposition ne s'applique pas à une unité foncière recevant un logement individuel.*

## REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE A

---

### A1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

---

#### A1-1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone A, ci-après :

##### Exploitation agricole et forestière

- ✓ Exploitation agricole

##### Habitation

- ✓ Logement
- ✓ Hébergement

##### Commerces et activités de service

- ✓ Artisanat et commerce de détail
- ✓ Restauration
- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ✓ Hébergement hôtelier et touristique

##### Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

##### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- ✓ Bureau

## A1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En zone A, tout est interdit sauf ce qui est autorisé ci-dessous :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles, dans la mesure où elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage. Les installations classées, le cas échéant, sont visées par cet alinéa ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les constructions destinées à l'habitation sous les conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants ou projetés (distance inférieure ou égale à 100 m);
  - que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au caractère de la zone.
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone A, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition
  - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
  - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m<sup>2</sup> et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m<sup>2</sup> et sans avoir une emprise au sol de plus de 50 m<sup>2</sup> par annexe.
  - Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m<sup>2</sup> (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m<sup>2</sup>.

*Les annexes créées après la date d'approbation du présent PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.*

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone A, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
  - Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
  - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction

principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m<sup>2</sup>. <sup>5</sup>

- Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m<sup>2</sup> (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m<sup>2</sup>.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ;
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :
  - dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
  - sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière et du respect des conditions de sécurité et de salubrité publiques.
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils sont liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.

#### En zone Ae, sont également autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la déchèterie ou au lagunage ;

---

<sup>5</sup> Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenue.

## Limitations :

Le zonage parasismique de la France place la commune de SAINTE-HONORINE-DU-FAY en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur les plans de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

---

**Dans les territoires humides avérés identifiés sur le plan de zonage, et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (Cf. Pièces E1 et E2),** sont interdites toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (notamment les remblais et les déblais).

**Dans les secteurs dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre,** (Cf Pièce E3<sup>6</sup>), seront interdits :

- les constructions et installations avec sous-sols ;
- l'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

**Dans les secteurs dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 5 mètres,** (Cf Pièce E3), seront interdits :

- les constructions et installations avec sous-sols ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

**Dans les périmètres de protection du captage de la source Flagy et du forage des Longues Acres, inscrit sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique** (Pièce F1B - SUP AS1), les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 31 mars 2010.

## A1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

---

<sup>6</sup> La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

## A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport à la voie publique

##### **Champ d'application :**

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

##### **Alignement**

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

##### **Modalités de calcul des reculs**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

##### **Règle générale**

###### En zone A et Ae :

Les nouvelles constructions ou installations, à usage autres que l'habitation, doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

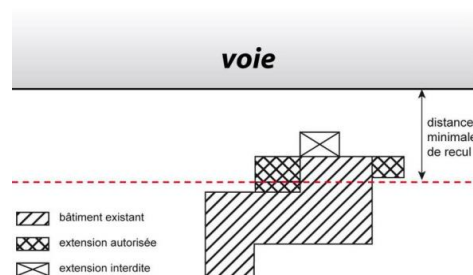
Pour l'ensemble des constructions, l'implantation de portails dans les accès depuis les routes départementales (RD36, RD36b, RD139 et RD212) devra respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

##### **Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

##### **Pour les constructions existantes**

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



**En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante à la date d'approbation du PLU,** un dépassement de 30 centimètres par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.



**Le long des cheminements doux et des emprises publiques ou collectives (espaces verts, aires de stationnement, etc...), non ouverts à la circulation automobile, les constructions peuvent s'implanter avec un retrait d'une distance minimale de 2 mètres.**

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ombrières sous réserve des conditions nécessaires à la sécurité routière.**

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### **Modalité de calcul des retraits :**

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les pare-soleil, les auvents et marquises ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied, aux cuves ou réservoirs.

### **Règle générale**

#### En zone A et Ae :

Les constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation sont implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.

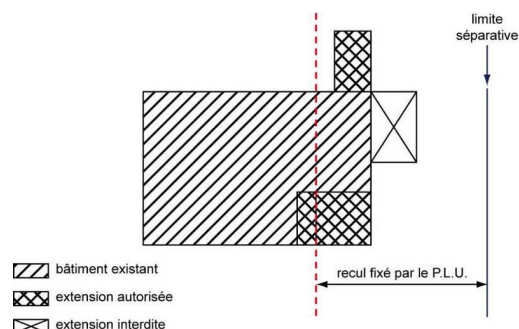
Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

### **Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

#### **Constructions existantes**

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



**En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, un dépassement de 30 centimètres par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.**

**Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite, ils pourront être implantés en limite ou avec un retrait.**

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ombrières.**

## Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur un site de production agricole, tout nouveau logement doit être édifié à une distance maximale de 100 mètres par rapport aux constructions existantes sur la même propriété.

Toute nouvelle annexe à une construction d'habitation existante, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), doit être édifiée à une distance maximale de 40 mètres par rapport à l'habitation existante.

## Emprise au sol

La réalisation d'annexes aux constructions d'habitations existantes ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m<sup>2</sup> et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m<sup>2</sup> et tout en limitant l'emprise au sol à 50 m<sup>2</sup> par annexe.

La réalisation d'extension aux constructions d'habitations existantes doit être limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation n'est pas réglementée.

## Densité

En zone Ae, la densité de l'ensemble des constructions est limitée à un maximum de 0.20 (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 600 m<sup>2</sup>.

## Règles de hauteur

### **Hauteur des constructions :**

#### **En zone A et Ae :**

##### **Constructions à usage autre que l'habitation :**

Il n'est pas fixé de hauteur pour ces constructions.

##### **Constructions à usage d'habitation :**

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 7 mètres.

##### **Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :**

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article A1-2.

### ***Dispositions particulières***

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **A2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant**

#### **Insertion des constructions et des installations dans leur environnement :**

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté) ou dans le cadre d'un dispositif de protection acoustique.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, sont encouragées sur le territoire communal.

#### **Caractéristiques architecturales des façades et des toitures**

##### ***Principes généraux***

##### Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

##### Constructions neuves :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

##### ***Volumétrie / Architecture***

##### Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Les volumes simples doivent être privilégiés et les projets doivent être réalisés dans le respect de l'architecture d'origine dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments :

- respect de la volumétrie d'ensemble
- respect des modénatures
- cohérence avec l'architecture et l'échelle du bâtiment
- respect des proportions entre les pleins et les vides ainsi que du rythme des ouvertures et des travées
- respect de l'homogénéité de la composition urbaine ou paysagère dans laquelle le bâti s'insère.

Pour tous les projets, ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.
- Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

### ***Aspect des matériaux***

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...), à l'exception des soubassements des bâtiments agricoles.
- Les matériaux réfléchissants ou brillants employés en façade ou en toiture.

### ***Façades***

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :

Elles devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives, ainsi que le blanc. Les constructions seront réalisées soit en bardage aspect bois, soit en utilisant des matériaux de couleurs sombres et neutres.

Les extensions d'un bâtiment agricole devront s'harmoniser avec la construction principale.

Pour les constructions à destination autre qu'agricole :

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

### ***Ravalement***

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

### ***Enduits***

Les teintes vives et le blanc sont interdits. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les volumes annexes. Le recours à plus de deux teintes différentes par façade est interdit.

Les constructions annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois ou en matériau d'aspect bois.

### ***Toitures***

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement communal.

En cas d'extension et de restauration, les matériaux employés doivent présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Pour les constructions principales : les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

## Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

Les bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour leur intérêt patrimonial, sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

## A2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

#### **En zone A et Ae :**

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Les règles de végétalisation s'appliquent au terrain ou à l'unité foncière.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

#### **En zone A :**

##### Pour les constructions à destination agricole :

Des haies vives ou des alignements d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les constructions de grandes dimensions.

##### Pour les constructions à destination autre qu'agricole :

La surface végétalisée ou perméable doit être au moins égale à **40%** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- Les surfaces extérieures avec revêtement non perméables ;
- Les jardinières.

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif...),
- Les espaces végétalisés sur dalles de couverture et toitures,
- Les espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables (cheminements piétons, circulations, aires de jeux, stationnements).

## Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments identifiés (haies, vergers, mares, zones humides) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Les Espaces Boisés Classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ne peuvent faire l'objet de défrichement.

### Préservation des berges des cours d'eau

Toute construction nouvelle ou toute extension de construction doit respecter un recul minimum par rapport au haut de la berge de 20 mètres.

### Préservation des lisières forestières

Toute construction nouvelle ou toute extension de construction doit respecter un recul minimum par rapport aux lisières forestières de 20 mètres.

## Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être assurée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

## Clôtures (dispositions ne s'appliquant pas à la clôture des parcelles agricoles) :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

### Dispositions générales

Pour les clôtures végétales : les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Pour les clôtures grillagées, la mise en œuvre de plaques de soubassement est imposée.

Les clôtures en maçonnerie de pierres traditionnelles existantes doivent être maintenues et restaurées (quelle que soit leur hauteur).

Les matériaux destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être recouverts d'un enduit de teinte claire (couleur pierre ou tout autre enduit de tonalité claire). Les couleurs foncées sont interdites pour ces enduits.

Si des murs de clôture en maçonnerie de pierre traditionnelle existent, ils pourront être prolongés avec la même facture et les mêmes proportions.

Si une typologie particulière de clôture domine le long d'une voie, elle sera imposée aux nouvelles clôtures pour préserver le caractère du secteur.

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères. Sur ces limites, les brise-vues, les canisses et autres bâches synthétiques sont interdits.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- L'emploi de plaque béton est limité à 0.5 m de haut ;

#### **En limite d'emprise publique :**

##### **La hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.8 m.

##### **La composition des clôtures :**

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- Une haie ;
- Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.
- Un muret d'une hauteur maximale de 1.2 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins.

Les brise-vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdits.

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

#### **En limite séparative :**

##### **La hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

##### **La composition des clôtures :**

La composition des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures pleines sont autorisées : les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.

## **A2 – 4 Stationnement**

Pour les nouvelles constructions à usage de logement, ainsi que dans le cadre des changements de destination des bâtiments repérés sur le document graphique, le nombre de places de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum, quelle que soit la surface de plancher.

Dans les autres cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les dispositions de l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme devront être respectées.

## A3 - Equipements et réseaux

---

### A3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

#### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle devra :

- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telles sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses d'une longueur de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

### A3 – 2 Desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, excepté les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole qui répondent à des normes spécifiques de gestion des effluents d'élevage, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou



installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

Les prescriptions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique relatif au raccordement des eaux usées non domestiques au système d'assainissement des eaux usées s'appliquent.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

## Eaux pluviales

Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à récupérer et/ou infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

**En bordure du domaine public routier départemental**, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

## Autres réseaux

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

## REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE N

---

### N1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

---

#### N1-1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone N, ci-après :

##### Exploitation agricole et forestière

- ✓ Exploitation agricole

##### Habitation

- ✓ Logement
- ✓ Hébergement

##### Commerces et activités de service

- ✓ Artisanat et commerce de détail
- ✓ Restauration
- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ✓ Hébergement hôtelier et touristique

##### Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

##### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- ✓ Bureau

## N1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé ci-dessous :

### Dans la zone Np, sont seules autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au caractère de la zone.
- Sous réserve de ne pas compromettre le caractère et les fonctionnalités naturelles des milieux et la qualité paysagère du site :
  - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.
  - Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils sont liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition
  - o Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
  - o Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m<sup>2</sup> et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m<sup>2</sup> et sans avoir une emprise au sol de plus de 50 m<sup>2</sup> par annexe.
  - o Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m<sup>2</sup> (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m<sup>2</sup>.
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone N, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
  - o Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
  - o Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction

principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m<sup>2</sup>.<sup>7</sup>

- Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m<sup>2</sup> (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m<sup>2</sup>.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ;
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.

**En outre, dans les zones N, sont autorisés :**

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site, et sous réserve de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière ;
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :
  - dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites ;
  - sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière et du respect des conditions de sécurité et de salubrité publiques.

**Dans la zone NI, sont seules autorisés :**

- Les constructions, installations et travaux nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils sont liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.

---

<sup>7</sup> Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenue.

## Limitations :

Le zonage parasismique de la France place la commune de STE-HONORINE-DU-FAY en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

**Dans les territoires humides avérés identifiés sur le plan de zonage, et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (Cf. Pièces E1 et E2),** sont interdits toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (notamment les remblais et les déblais).

**Dans les secteurs de la commune susceptibles d'être affectés par des chutes de blocs (Cf. Pièce E3)** sont interdits toutes constructions, aménagements et installations sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

**Dans les secteurs de débordement de cours d'eau,** localisés sur le document graphique E3 seront interdits toute nouvelle construction et les exhaussements de sol. Seront seulement autorisés :

- Les aménagements et les installations nécessaires à des infrastructures publiques ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantées ailleurs.
- Les travaux, constructions et installations de nature à réduire les risques identifiés,
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la restructuration et/ou à la création de talus plantés.
- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et des paysages.

L'ensemble de ces travaux ne seront autorisés que s'ils n'aggravent pas les risques et ne sont pas susceptibles d'en provoquer de nouveaux.

**Dans les secteurs des zones N, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre,** (Cf Pièce E3<sup>8</sup>), seront interdits :

- les constructions et installations avec sous-sols ;
- l'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

**Dans les secteurs des zones N, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 5 mètres,** (Cf Pièce E3<sup>9</sup>), seront interdits :

- les constructions et installations avec sous-sols ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

**Dans les périmètres de protection du captage de la source Flagy et du forage des Longues Acres, inscrit sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (Pièce F1B - SUP AS1),** les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 31 mars 2010.

<sup>8</sup> La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

## N1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### N2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport à la voie publique

##### **Champ d'application :**

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

##### **Alignement**

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

##### **Modalités de calcul des reculs**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

##### **Règle générale**

Les nouvelles constructions ou installations, à usage autres que l'habitation, doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

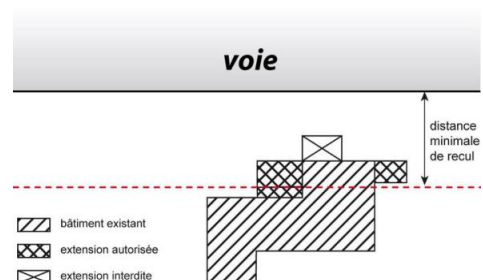
Pour l'ensemble des constructions, l'implantation de portails dans les accès depuis les routes départementales (RD36, RD36b, RD139 et RD212) devra respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

##### **Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

##### **Pour les constructions existantes**

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



**En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante à la date d'approbation du PLU**, un dépassement de 30 centimètres par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

**Le long des cheminements doux et des emprises publiques ou collectives (espaces verts, aires de stationnement, etc...), non ouverts à la circulation automobile**, les constructions peuvent s'implanter avec un retrait d'une distance minimale de 2 mètres.

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ombrières sous réserve des conditions nécessaires à la sécurité routière.**

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### **Modalité de calcul des retraits :**

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les pare-soleil, les auvents et marquises ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied, aux cuves ou réservoirs.

### **Règle générale**

Les constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation sont implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.

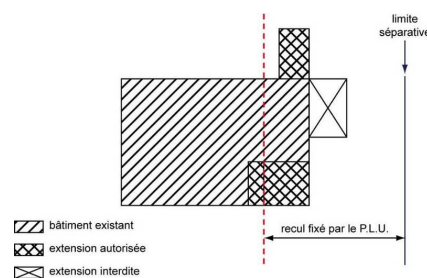
Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

### **Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

#### **Constructions existantes**

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



**En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante à la date d'approbation du PLU**, un dépassement de 30 centimètres par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

**Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite**, ils pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ombrières.**

## Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toute nouvelle annexe à une construction d'habitation existante, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), doit être édifiée à une distance maximale de 40 mètres par rapport à l'habitation existante.

## Emprise au sol

La réalisation d'annexes aux constructions d'habitations existantes ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m<sup>2</sup> et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m<sup>2</sup> et tout en limitant l'emprise au sol à 50 m<sup>2</sup> par annexe.

La réalisation d'extension aux constructions d'habitations existantes doit être limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation n'est pas réglementée.

## Règles de hauteur

### **Hauteur des constructions :**

#### Constructions à usage autre que l'habitation :

Dans le reste de la zone N, la hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

#### Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article N1-2.

### **Dispositions particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



## N2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

#### **Insertion des constructions et des installations dans leur environnement :**

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté) ou dans le cadre d'un dispositif de protection acoustique.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, sont encouragées sur le territoire communal.

#### **Caractéristiques architecturales des façades et des toitures**

##### ***Principes généraux***

##### Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

##### Constructions neuves :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

##### ***Volumétrie / Architecture***

##### Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Les volumes simples doivent être privilégiés et les projets doivent être réalisés dans le respect de l'architecture d'origine dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments :

- respect de la volumétrie d'ensemble
- respect des modénatures
- cohérence avec l'architecture et l'échelle du bâtiment
- respect des proportions entre les pleins et les vides ainsi que du rythme des ouvertures et des travées
- respect de l'homogénéité de la composition urbaine ou paysagère dans laquelle le bâti s'insère.

##### Pour tous les projets, ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.
- Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

##### ***Aspect des matériaux***

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...), à l'exception des soubassements des bâtiments agricoles.
- Les matériaux réfléchissants ou brillants employés en façade ou en toiture.

### **Façades**

#### Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :

Elles devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives, ainsi que le blanc. Les constructions seront réalisées soit en bardage aspect bois, soit en utilisant des matériaux de couleurs sombres et neutres.

Les extensions d'un bâtiment agricole devront s'harmoniser avec la construction principale.

#### Pour les constructions à destination autre qu'agricole :

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

### Ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

### Enduits

Les teintes vives et le blanc sont interdits. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les volumes annexes. Le recours à plus de deux teintes différentes par façade est interdit.

Les constructions annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois ou en matériau d'aspect bois.

### **Toitures**

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement communal.

En cas d'extension et de restauration, les matériaux employés doivent présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Pour les constructions principales : les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

## Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

Les bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour leur intérêt patrimonial, sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

## N2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Les règles de végétalisation s'appliquent au terrain ou à l'unité foncière.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

La surface végétalisée ou perméable doit être au moins égale à **40%** de l'unité foncière. La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- Les surfaces extérieures avec revêtement non perméables ;
- Les jardinières.

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif...),
- Les espaces végétalisés sur dalles de couverture et toitures,
- Les espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables (cheminements piétons, circulations, aires de jeux, stationnements).

### Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments identifiés (haies, vergers, mares, zones humides) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Les Espaces Boisés Classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ne peuvent faire l'objet de défrichement.

#### Préservation des berges des cours d'eau

Toute construction nouvelle ou toute extension de construction doit respecter un recul minimum par rapport au haut de la berge de 20 mètres.

### Préservation des lisières forestières

Toute construction nouvelle ou toute extension de construction doit respecter un recul minimum par rapport aux lisières forestières de 20 mètres.

### Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être assurée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

### Clôtures (dispositions ne s'appliquant pas à la clôture des parcelles agricoles) :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

#### Dispositions générales

Pour les clôtures végétales : les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Pour les clôtures grillagées, la mise en œuvre de plaques de soubassement est imposée.

Les clôtures en maçonnerie de pierres traditionnelles existantes doivent être maintenues et restaurées (quelle que soit leur hauteur).

Les matériaux destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être recouverts d'un enduit de teinte claire (couleur pierre ou tout autre enduit de tonalité claire). Les couleurs foncées sont interdites pour ces enduits.

Si des murs de clôture en maçonnerie de pierre traditionnelle existent, ils pourront être prolongés avec la même facture et les mêmes proportions.

Si une typologie particulière de clôture domine le long d'une voie, elle sera imposée aux nouvelles clôtures pour préserver le caractère du secteur.

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères. Sur ces limites, les brise-vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdits.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- L'emploi de plaque béton est limité à 0.5 m de haut ;

#### En limite d'emprise publique :

##### **La hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.8 m.

##### **La composition des clôtures :**

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- Une haie ;
- Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.
- Un muret d'une hauteur maximale de 1.2 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins.

Les brise-vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdits.

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

**En limite séparative :**

**La hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

**La composition des clôtures :**

La composition des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures pleines sont autorisées : les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.

## N2 – 4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les dispositions de l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme devront être respectées.

## N3 - Equipements et réseaux

---

### N3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Etre aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

#### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle devra :

- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses d'une longueur de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

### N3 – 2 Desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

## Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, excepté les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole qui répondent à des normes spécifiques de gestion des effluents d'élevage, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

Les prescriptions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique relatif au raccordement des eaux usées non domestiques au système d'assainissement des eaux usées s'appliquent.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

## Eaux pluviales

Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à récupérer et/ou infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

**En bordure du domaine public routier départemental**, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

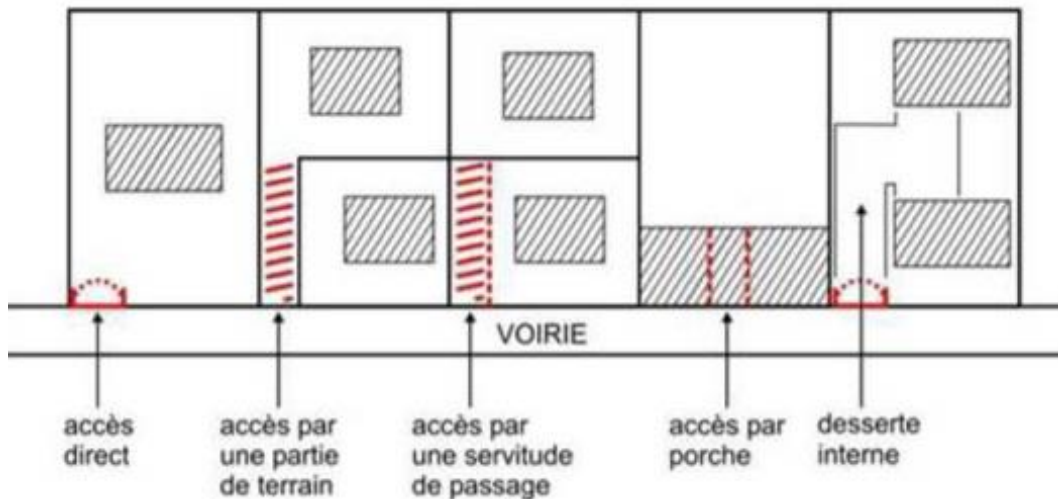
## Autres réseaux

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés. Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

## LEXIQUE

### Accès

L'accès correspond à l'entrée sur le terrain d'assiette du projet, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.

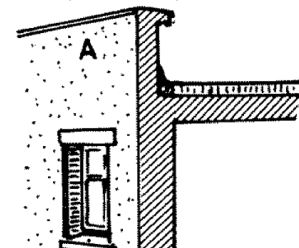


### Acrotère

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Acrotère (source : DICOBAT)



### Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les «showrooms»... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...



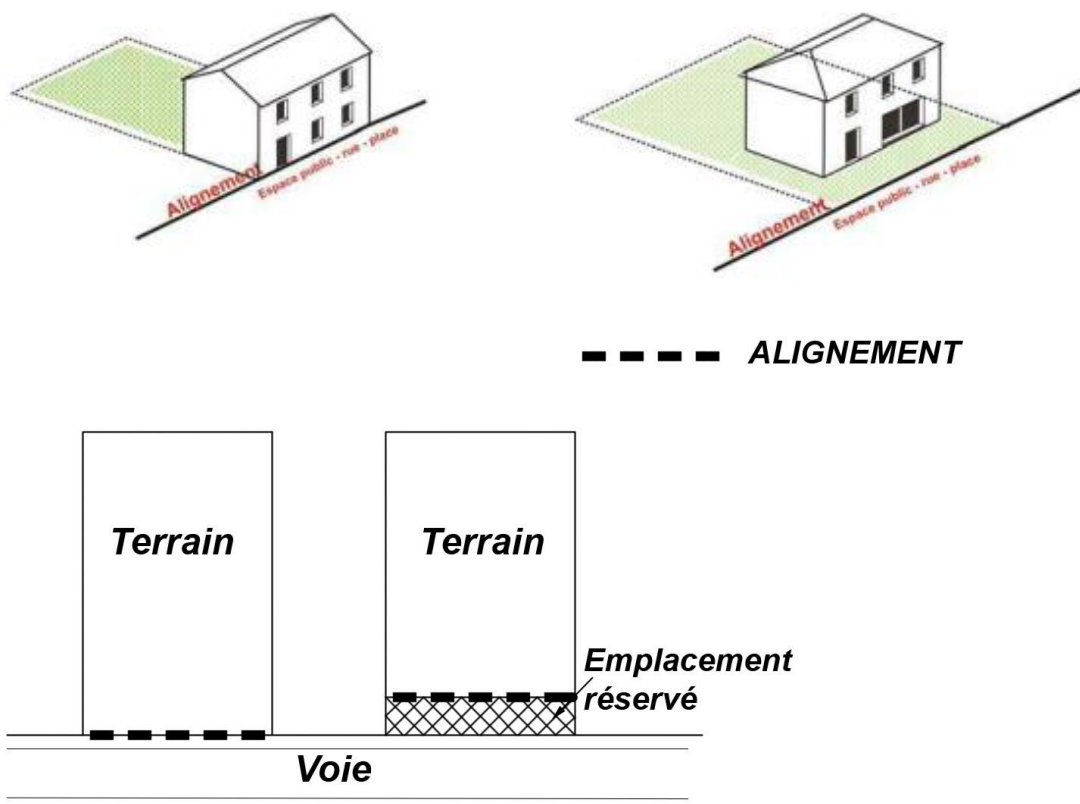
### Affouillement et exhaussement du sol

Creusement et surélévation de terrain, soumis à procédure à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

### Alignement

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public.

Une servitude d'alignement peut être instituée sur un fonds privé afin de revoir les limites de la voie.



### Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### Artisanat et commerce de détail

Tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

### Attique (étage en attique) :

Dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Pour être pris en compte dans le calcul des hauteurs, le retrait périphérique entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique aura une largeur d'au moins 1,5m, sur l'essentiel du pourtour de la construction.

### Autres équipements recevant du public

Les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

### Balivage :

Opération qui consiste, dans un peuplement forestier, à choisir et à désigner un nombre suffisant d'arbres de bonne qualité (appelés baliveaux) pour assurer l'avenir du peuplement.

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### Bureau

Les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

### Commerce de gros

Toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

### Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

### Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

### Densité (R.111-21 du Code de l'urbanisme) :

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (ensemble des différents décors de la façade (encadrements, corniches, bandeaux...)) et les marquises (toiture légère, formant abri au pourtour d'un édifice, au sommet d'un perron ou au-dessus d'une porte d'entrée) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Cette définition reprend les termes de l'article R\*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

### Entrepôt

Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

### Equipements sportifs

Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

### Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Les établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L.6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

### Exemplarité énergétique ou environnementale :

Construction respectant au minimum trois des cinq critères de la qualité environnementale suivants, dont obligatoirement la récupération des eaux pluviales :

- Conception bioclimatique de la construction : optimiser les apports en lumière naturelle et en ensoleillement tout en évitant les éblouissements, afin de limiter l'éclairage artificiel ; profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffes de l'été.
- Performance thermique au moins égale au label BBC Effinergie
- Utilisation d'au moins une énergie renouvelable ou économe : énergie solaire, géothermie, aérothermie, hydrothermie, puits canadien, biomasse...
- Utilisation de matériaux renouvelables : matériaux certifiés « NF Environnement » ou « ecolabel européen » ou équivalent, et bois éco certifié.
- Récupération des eaux pluviales.

### Exploitation agricole

L'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime.

### Exploitation forestière

Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal) La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce

qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

### Extension mesurée

Une extension mesurée est limitée à la création de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante avant travaux.

### Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects (distance minimale imposée entre deux bâtiments) et d'emprise au sol.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

### Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique (étage sommital d'un bâtiment et en retrait par rapport à l'étage inférieur). Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

## Hébergement

- Les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...,
- Les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...),
- Les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

## Hébergement hôtelier et touristique

Tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme,
- les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

## Industrie

Les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

## Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

## Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

### Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

### Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

### Logement

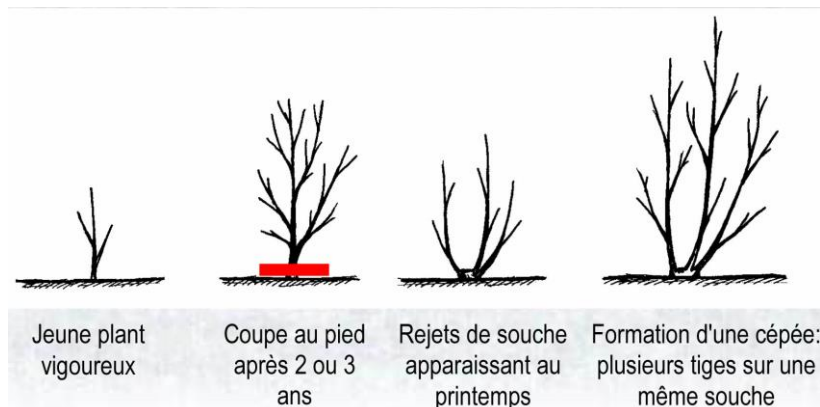
- Les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel,
- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes),
- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes,
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

### Recépage :

Le recepage est une technique de taille destinée aux arbres de haut-jet (chênes, frêne, noyer, merisier...) et aux espèces arbustives hautes (érables, charme, alisier...). Cette technique de taille peut être utilisée avec les différents objectifs suivants :

- Pour former une cépée
- Pour reformer un arbre de haut-jet à partir :
  - o D'un arbre rabattu ou déformé par des tailles successives au broyeur. Cet arbre se trouve donc la plupart du temps dans une haie existante taillée en hauteur,
  - o D'un jeune plant mal conformé (tordu, fourchu, branchu...) dans une plantation récente...

#### EXEMPLE : LA FORMATION D'UNE CEPEE :



L'intervention s'opère en hiver. Il faut effectuer une coupe au pied au ras du sol. Au printemps suivant on observe alors plusieurs rejets sur le pourtour de la souche. Rapidement une cépée se forme.

### Restauration

Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

### Unité foncière

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

### Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ....