

### CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

*La zone AUe désigne un espace réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à l'installation d'activités du secteur tertiaire, type services de proximité ou professions libérales.*

**Rappel :** Sur les lignes de ruissellements et dans les secteurs de désordres hydrauliques avérés, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

#### **ARTICLE AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités industrielles
- 2- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs.
- 3- Le stationnement isolé de caravanes
- 4- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- 5- L'ouverture, l'exploitation de toute carrière
- 6- Les activités agricoles
- 7- Les activités artisanales

**ARTICLE AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**  
**SOUS CONDITIONS**

**Sont admises sous condition(s)** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif à vocation sportive ou de loisirs, sous réserve qu'elles soient autres qu'un club-house, qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; en cas d'impossibilité technique, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées
- 2- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des équipements ou bureaux existants et projetés sur la zone.
- 3- Les constructions à destination de bureaux, d'activités commerciales ou de services de proximité telles que les professions libérales (médecins, banques, assurances, cabinets d'architecture, ...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté
- 4- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux ateliers communaux ou à un équipement présent dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage bâti
- 5- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Dans ce cas, certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 6- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.
- 7- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées.
- 8- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

### ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile... Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation de engins de lutte contre l'incendie.
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Les entrées aux propriétés seront implantées au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie. Il est vivement recommandé de réaliser des entrées jumelées.

### ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :**

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, sauf impossibilité technique.

## 4-2 Assainissement

### 4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau y compris une insuffisance de la station d'épuration, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'assainissement individuel strict, (dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif), toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur, après avoir pris soin de prendre connaissance des prescriptions du Syndicat d'assainissement non collectif du canton de Routot .

L'évacuation des eaux usées et effluents sans pré-traitement dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

### 4-2-2 Eaux pluviales

#### Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel. Les eaux ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et métaux lourds. Elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation après régulation des eaux pluviales réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

a) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération concerne une construction individuelle, les prescriptions à suivre sont les suivantes :

- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie décennale de 24 heures ;
- évacuation des eaux pluviales en un ou deux jours (il pourra être toléré 3 jours), prioritairement par infiltration. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant d'être évacuées exceptionnellement à débit régulé (inférieur ou égal à 2l/s) sur le domaine public si le milieu récepteur situé à l'aval du projet possède la capacité suffisante pour l'évacuation.

Tous les dispositifs mis en place pour la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit son efficacité. Cet entretien est également à la charge du propriétaire du dispositif.

b) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération comprend trois lots et plus, les prescriptions à suivre sont les suivantes :

- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie d'intensité décennale d'une durée de 24 heures si l'évacuation des eaux pluviales se fait par infiltration ou pour la pluie centennale de durée la plus défavorable si cette évacuation est réalisée par un débit de fuite faible (inférieur ou égal à 2l/s) ;
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;

c) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est supérieure à 1 hectare (une opération ne représentant qu'une seule parcelle mais de superficie supérieure à un hectare entre dans le cas de cette opération), les prescriptions à suivre sont les suivantes :

- La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Cette gestion prendra en compte la surface totale du projet (parties communes **et** privatives).
- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toitures, parkings, espaces verts...) pour la pluie centennale de durée la plus défavorable ;
- débit de fuite de l'ouvrage inférieur ou égal à 2l/s/ha ;
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;
- les coefficients de ruissellement à respecter sont les suivants :
  - espaces imperméabilisés : 1
  - espaces verts : 0.3
- une infiltration d'une partie de ces eaux, correspondant à la pluie décennale la plus défavorable, pourra être mise en place si les sols le permettent (K doit être supérieur ou égal à  $1 \times 10^{-6}$ )

m/s) sous réserve de la confirmation de la perméabilité du sol sur le site. Si l'infiltration est possible, le volume à stocker, initialement dimensionné pour une pluie centennale de durée la plus défavorable, sera diminué du volume d'eaux pluviales pouvant être infiltrées.

En cas de création de réserve incendie, le volume occupé par celle-ci ne doit en aucun cas être pris en compte dans le volume de stockage.

Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs de gestion réduits des eaux pluviales en cas avéré de manque de place.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Pas de prescription particulière.

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

Cas général :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins **20 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la VC 101 ;
- d'au moins **8 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

Cas particuliers :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.
- En cas de construction des annexes aux bâtiments existants, à condition que les annexes ne soient pas implantées à une distance de la voie inférieure à celle observée par le bâtiment principal.
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

**ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Cas général :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cas particuliers :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que cette extension n'ait pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

**ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à **3 mètres**.

**ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ou de bureaux ne peut excéder **20%** de la superficie du terrain.
2. L'emprise au sol des autres constructions ne peut excéder **40%** de la superficie du terrain.

**ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 2 niveaux, soit R + C (combles aménageables).
- 2- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 9 mètres au faitage. Cette prescription pourra ne pas être appliquée aux éléments techniques particuliers liés aux activités envisagées dans les bâtiments (gymnase, vestiaires...). Dans ce cas, les choix d'aménagement architecturaux devront être dûment justifiés et motivés au regard de l'insertion dans le paysage de ces constructions
- 3- Dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant.

## ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent faire l'objet d'un projet d'intégration argumenté, illustré et justifié par rapport au respect du site et de l'environnement. Elles doivent avoir par leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux, un aspect compatible avec les lieux environnants.
- 2- Est interdite toute construction d'une architecture étrangère à la région tels que les mas provençaux ou les chalets savoyards, les constructions en bois étant toutefois autorisées.
- 3- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie.
- 4- Les garages en sous-sols sont interdits, sauf si la topographie naturelle du terrain permet l'évacuation gravitaire des eaux.
- 5- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

### 11-2 Pour les constructions à destination d'habitation, de bureau ou de commerce

#### 1) Les façades

- 1- Les seuls matériaux de façade autorisés sont :
  - o les matériaux (briques creuses, parpaings, ...) destinés à être recouverts d'un enduit naturel ou synthétique ou d'un parement ; ils ne devront en aucun cas être laissés nus. Le parement ou l'enduit devra être identique à celui utilisé dans la région ;
  - o le torchis, la bauge ;
  - o la brique ;
  - o la pierre de taille ;
  - o le silex taillé/jointoyé ;
  - o le bois ;
  - o les essentages de bois ou d'ardoises ;
  - o les matériaux similaires d'aspect ou de module.

- 2- La brique et le pan de bois peuvent être rapportés sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale.
- 3- L'aspect naturel du bois devra être conservé pour la charpente.
- 4- Les seuls soubassements autorisés pour les maisons à typologie locale sont la brique, le silex et la pierre. Leur hauteur n'excèdera pas 0,6 mètre.
- 5- Les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits.
- 6- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, ayant un fort éclat est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.
- 7- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.

2) Les toitures

- 1- Les toitures doivent être inclinées d'au moins 35°. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison. Les toitures à la Mansart sont interdites.
- 2- Les lucarnes jacobines, normandes, capucines et rampantes sont les seules admises. Elles doivent être implantées harmonieusement au bas du toit et sur un seul rang. Des ouvertures de type fenêtre de toit seront autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées sur un seul rang et dans le plan du toit. Les verrières sont interdites.
- 3- Les matériaux de toiture autorisés sont :
  - o l'ardoise naturelle ;
  - o le zinc anthracite et le bac acier de teinte ardoise ;
  - o la tuile plate de teinte sombre (ton vieilli) d'une densité au moins égale à 24 au m<sup>2</sup> sous réserve que les couleurs soient éteintes, c'est-à-dire qu'elles aient un éclat faible. Elle seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région ;
  - o le chaume ou le roseau ;
  - o les matériaux similaires d'aspect et de module.

**11-3 Pour les autres constructions (équipements collectifs, entrepôts, ...)**

1. Les façades seront recouvertes d'un bardage bois ou métallique de coloris brun, vert bronze, gris bleu ou bleu ardoise ou d'un enduit de teinte sombre identique ou analogue à celui employé dans la région. Toute composition polychrome est à proscrire.
2. Seules les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux, le fibro ciment et le shingle sont interdits. Tout autre type de toiture pourra être admis à condition que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et que la teinte soit sombre.
3. Les pentes de toiture doivent être d'au moins 35°. Toutefois, pour des raisons techniques uniquement, la construction pourra déroger à cette règle à condition que son intégration au paysage bâti environnant soit rigoureusement soignée.

### 11-4 Annexes

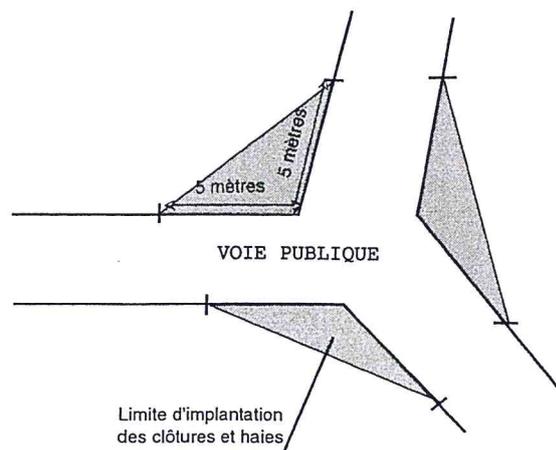
- 1- Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
- 2- Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle ondulée, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

### 11-5 Paraboles et récepteurs :

Sauf impossibilité technique, les antennes et paraboles seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

### 11-6 Clôtures

1. Les clôtures seront végétales d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
2. Les clôtures pleines sont interdites le long des voies, à l'exception des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,50 m.
3. Sont interdits les murs et clôtures en palplanches béton, en briques flammées.
4. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les haies et clôtures pleines (murs) seront interdites dans un triangle isocèle de 5 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront leur être imposées par le gestionnaire de la voie.



**11-7 Energies renouvelables et conception bioclimatique de la construction :**

- 1- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel (habitat solaire passif).

**11-8 Cas particulier d'une construction d'architecture innovante:**

Sous réserve d'une intégration satisfaisante du bâti dans l'environnement, une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs ainsi que dans le traitement des formes, des volumes et des toitures peut être autorisée dans le cas d'une construction d'architecture innovante répondant aux normes HQE.

**ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- En limite de la zone A, sur les secteurs repérés sur le plan de zonage par des cercles pleins, il sera impérativement créé un écran végétal constitué d'essences locales variées destiné à assurer l'insertion des constructions aux abords du site sensible du fait du paysage ouvert.
- 3- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage
- 4- Il est exigé pour les constructions de toute nature, de traiter en espace vert (ou espace vert + stationnement) les parties de propriété situées entre la façade et la limite de la voie publique ou privée qui les borde.

**ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

1. Le coefficient d'occupation des sols pour les constructions à **destination d'habitation ou de bureaux** est fixé à **0,08**.
2. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les autres constructions.
- 3- **En vertu de l'article L.123-1-1** du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

En cas de division d'une parcelle bâtie, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité