

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

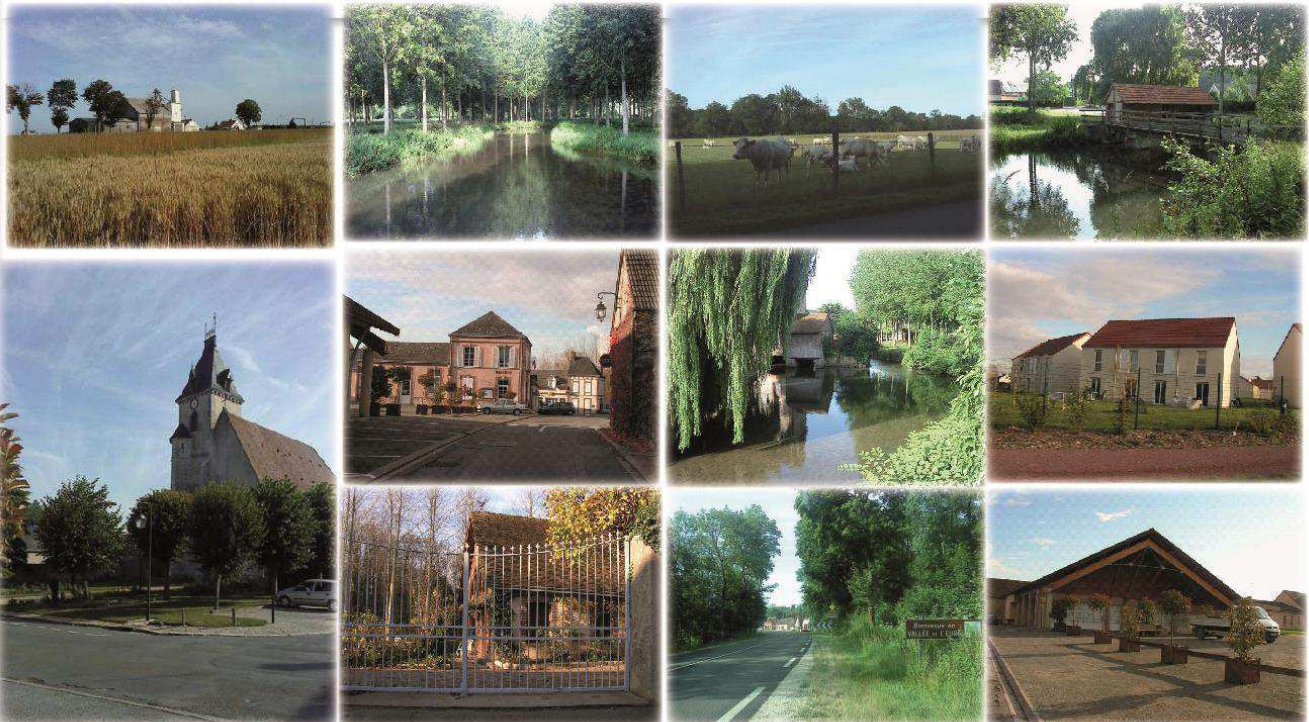
Commune de Thivars



## 5. Règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 2014



## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV .....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR.....</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH .....</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>27</b>
<b>CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR .....</b>	<b>31</b>
<b>CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUAE.....</b>	<b>37</b>
<b>CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>	<b>41</b>
<b>CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>45</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>51</b>
<b>ANNEXE 1.....</b>	<b>53</b>
<b>ANNEXE 2 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITES DE REALISATION .....</b>	<b>61</b>
<b>ANNEXE 3 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES .....</b>	<b>63</b>

**CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR**

**Futurs quartiers résidentiels de maisons avec jardins.  
Il s'agit des zones actuellement non équipées, destinées à l'urbanisation sous forme de plans  
d'aménagement d'ensemble à dominante logements**

**ARTICLE 1 AUR - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination industrielle.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- Les antennes relais

**ARTICLE 2 AUR - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone.

**ARTICLE 3 AUR - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

**1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques**

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle**

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Toutes les voiries nouvelles doivent répondre aux besoins de l'accessibilité piétonne et de circulation douce conformément au PAVE.

**3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées**

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le

programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

## **ARTICLE 4 AUR - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

### **2 – Assainissement**

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

#### **b) Eaux pluviales :**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

L'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux cotiers normands.

### **3- Réseaux divers :**

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

## **ARTICLE 5 AUR - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 6 AUR - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 5 m.

**ARTICLE 7 AUR - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7-1. Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives. Toutefois, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite constituant un fond de parcelle.

En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point de la construction par rapport à cette limite doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $L=H/2$ ) calculée à l'égout ou à l'acrotère vis-à-vis de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieur à 4 m.

**7-2. Règle particulière : les constructions annexes**

Pour les constructions annexes, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum, 3 mètres maximum par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE 8 AUR - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter entre elles des marges de retrait minimum de 4 m.

**ARTICLE 9 AUR - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum est fixée à 40% de l'unité foncière.

**ARTICLE 10 AUR - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**10-1 Règle générale**

En cas de toiture à pente, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout de toiture, 10 m au faitage, ce qui correspond à R+1+combles aménagés.

Pour tout autre type de toiture, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m au point le plus haut

**10-2 Règle particulière : les constructions annexes**

La hauteur des abris de jardins mesurée au point le plus ne peut excéder 2,50 mètres.

**ARTICLE 11 AUR - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES****I - Dispositions applicables à tous types de construction : constructions nouvelles et intervention sur les constructions existantes**

---

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opération d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

#### a) Les toitures

En cas de toitures terrasse, celles-ci seront de préférence végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

Châssis de toit :

Les châssis de toit posés sur les toitures à pentes doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

#### b) Les façades

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

### **II – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les *extensions***

---

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'*extension* des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- Respect des formes de toitures et des pentes de toit
- Des couleurs
- De la taille et de la proportion des *ouvertures*
- Des typologies des *clôtures*
- Les volets et fermetures

Sont interdits les travaux d'aménagement, d'*extension* ainsi que les constructions nouvelles y compris les abris de jardins qui auraient pour effet de rompre l'harmonie ou l'homogénéité du quartier.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Les *extensions* devront être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

### **III – Les clôtures**

---

#### a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 m.

Les dispositifs de clôtures devront s'intégrer aux clôtures à proximité de part et d'autre. Sont interdits les dispositifs de clôtures ne s'intégrant pas dans le paysage environnant.

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables
- Les dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes sont interdits.

#### b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

## **ARTICLE 12 AUR - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- des *extensions* de constructions existantes,
- des changements d'affectation à l'intérieur du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

**Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation** de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

## **ARTICLE 13 AUR - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

### **Les espaces libres**

Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

## **ARTICLE 14 AUR - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le C.O.S. est fixé à 0,40.

## **ARTICLE AUR 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

### **Apports solaires**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

### **Protection contre les vents**

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

**ARTICLE AUR 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.