

# MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HEUDEBOUVILLE

[ DÉPARTEMENT DE L'EURE ]

## LE RÈGLEMENT

### Version du 09/10/2018 pour consultation de l'Autorité Environnementale, notification aux Personnes Publiques Associées et Enquête Publique.

*NOTA : La présente version du règlement met en évidence les évolutions du PLU apportées dans le cadre du projet de mise en compatibilité du PLU de Heudebouville avec déclaration de projet n°2.*

*Pour le présent dossier, seul l'extrait de la zone concernée par la mise en compatibilité est joint (zone AUm).*

*Afin d'identifier directement les changements apportés, les prescriptions supprimées sont rayées, les prescriptions ajoutées sont surlignées. Ces parties de textes barrées et surlignées sont provisoires et disparaîtront dans la version du règlement qui sera approuvée.*

2.0

---

PLAN LOCAL D'URBANISME ...

Prescrit par la délibération du  
Arrêté par la délibération du 5 novembre 2005,  
Approuvé par la délibération du 24 juin 2006.

MODIFICATION N° 1 DU P.L.U. ...

Approuvée par la délibération du

## **TITRE II – CHAPITRE 8**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUm**

Caractère du secteur AUm :

Le secteur AUm est destiné à l'urbanisation future de la commune dans le site du domaine du Sang Mélé, avec pour vocation principale l'habitat. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE AUm 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1.1. Toutes installations publiques ou privées susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3. Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.
- 1.4. Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobilhomes.
- 1.5. L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.
- 1.6. L'entreposage de véhicules non roulants sur une parcelle d'habitation.
- 1.7. Les exhaussements et affouillements de sols non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée

##### **ARTICLE AUm 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

2.1 Rappels :

2.1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

2.1.2. - Les démolitions sont soumises à autorisation, ainsi que la démolition des murs de clôtures, repérés aux plan de zonage 2.2 et plan annexe du règlement (confer annexe 2.0A3), sauf pour la création d'accès ou l'élargissement de voies.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles AUm3 à AUm10 pourront ne pas leur être appliquées. L'article AUm 11.1 reste opposable.

Les constructions seront réalisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes établis dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 1.2 du P.L.U.). L'aménagement pourra être réalisée en tranches.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUm 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### 3.1. Accès :

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 l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

#### 3.2. Voirie :

La largeur d'emprise des voiries (chaussée + accotements) devra être adaptée aux besoins identifiés (automobiles, piétons, ...).

### **ARTICLE AUm 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

#### 4.1. Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

#### 4.2. Assainissement :

##### 4.2.1. Eaux usées

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

##### 4.2.2. Eaux Pluviales :

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE AUm 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans prescription particulière.

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

Par rapport aux voies et emprises ouvertes au public, qu'elles soient existantes ou à créer, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit sur la limite
- soit en alignement avec la façade principale de la construction voisine (mitoyenne ou située sur une parcelle adjacente) la moins éloignée de l'emprise publique
- soit en recul, avec un retrait minimum 3 mètres.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Les annexes inférieures à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

### **ARTICLE AUm 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul minimum de 3 mètres.
- soit en respectant un recul au moins égal à 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives

Les annexes inférieures à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

### **ARTICLE AUm 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...) et de salubrité soient respectées.

### **ARTICLE AUm 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

### **ARTICLE AUm 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des nouvelles constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8 mètres au faitage mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux et de 5 mètres à l'acrotère. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cadre d'une architecture de qualité et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant.

La hauteur maximale des immeubles de logements intermédiaires (définis ci-dessous) ne dépassera pas 10 mètres au faitage et 6 mètres à l'acrotère.

Les logements intermédiaires constituent une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif ; ils se caractérisent principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel.

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation se limite à un maximum de 4 mètres mesuré au faitage ou au sommet de l'acrotère.

### **ARTICLE AUm 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES**

#### 11.1 - Intégration de la construction dans le site :

11.1.1. Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles-ci dans

l'environnement.

11.1.2. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

11.1.3. Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires.

## 11.2 - Aspect extérieur des constructions :

### 11.2.1. Matériaux et couleurs

Une palette chromatique, déterminée à partir d'une analyse du contexte, sera proposée à l'échelle de l'opération, afin de garantir la cohérence et l'intégration de l'ensemble dans le paysage. Les couleurs traditionnelles seront favorisées : ocre, calcaire, gris, ton brique... Si, dans les alentours, un matériau ou une couleur est d'usage dominant, il pourra être imposé de l'introduire dans les constructions projetées ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

### 11.2.2. Façades et toitures

Les différentes façades présenteront une cohérence dans leur traitement architectural. Les architectures pastiches seront proscrites. Les percements seront réguliers et ordonnancés de manière à éviter la multiplication des types d'ouvertures sur une même façade.

La toiture fera l'objet d'un traitement architectural de qualité, au même titre que les autres façades.

Le choix des matériaux de toiture ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, systèmes de production d'énergie, garde-corps, antennes, ...) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) devront permettre un traitement architectural de qualité.

Pour les toitures à versants, sauf en cas d'architecture contemporaine de qualité, la pente du toit sera similaire à celle de la majorité des constructions environnantes. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie l'argumentaire relatif à la pente de toit de la future construction.

Les toits plats ne sont pas autorisés sur l'ensemble de la toiture des nouvelles constructions. En cas de toitures associant toits plats et à pentes, il conviendra de justifier de la bonne intégration architecturale et paysagère de la nouvelle construction.

### 11.2.3. Extensions et annexes

Le volume de base devra rester l'élément dominant de la construction, en masse et en hauteur. Les surélévations seront possibles dans la limite du gabarit autorisé.

Une des deux options suivantes devra être retenue pour les extensions :

- L'extension reprenant les principes architecturaux de la construction d'origine (matériaux et couleurs identiques, harmonie dans l'implantation et les proportions des ouvertures, ...);

- L'extension contemporaine en rupture avec l'existant. Dans ce cas, l'harmonie entre les deux volumes sera étudiée soigneusement afin de garantir le dialogue entre les deux entités.

Les annexes devront être en harmonie avec la construction principale. Tout matériau d'aspect médiocre (tôle, ...) est proscrit.

### 11.2.4. Clôtures, murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les nouvelles clôtures seront constituées d'une hauteur maximale de 2 mètres. Lorsque les clôtures sont situées en limite de desserte publique ou privée, la hauteur est mesurée par rapport à la chaussée et non depuis le terrain naturel.

Les clôtures en appareillage de pierres locales repérées au plan de zonage 2.2 et en annexe 2.0A3 ne peuvent être modifiées, sauf dans le cas de création d'accès. Elles doivent être reconstruites à l'identique en cas de sinistre, de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux ou à une démolition non autorisée ou dans le cas d'un déplacement après élargissement ou modification de voie.

Les clôtures sur rue seront constituées au choix :

- d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées, éventuellement doublée d'un grillage de teinte

neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 2m placé en retrait ;

- d'un dispositif composé d'un mur de soubassement plein d'une hauteur maximale de 0,60m et surmonté d'une partie à claire-voie et/ou doublé d'une haie d'essences locales et diversifiées, le tout d'une hauteur maximale de 2m. Dans ce cas, les clôtures, par leurs matériaux et leurs couleurs, doivent être en harmonie avec la construction principale.

- d'un mur en appareillage de pierres locales en cas de réfection ou de prolongation d'un mur existant ; il devra reprendre les caractéristiques du mur existant (matériaux, hauteur, aspect).

- d'un mur composé de briques ou de pierres locales, pouvant être complété par d'autres type de matériaux aux teintes conformes au paragraphe précédent « 11.2.1. Matériaux et couleurs », en cas de création.

Les portails et portillons sont considérés comme faisant partie intégrante des clôtures. De ce fait, ils seront, par leur hauteur et leur aspect, en harmonie avec le reste de la clôture.

Les éléments techniques (coffrets électriques, GDF, ...) seront intégrés dans les clôtures de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible. En l'absence de clôture, ils seront intégrés dans un muret dont l'aspect sera en harmonie avec les autres constructions.

Les clôtures sur limites séparatives présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins, enduits, d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés dans la limite de 25 % de la longueur totale de la clôture, afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

## **ARTICLE AUm 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Pour l'habitation, le stationnement des véhicules motorisés doit répondre aux normes minimales suivantes :

- Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement + au-delà de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

- Logement collectif : 1,5 place par logement.

- Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.

Pour les autres destinations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

## **ARTICLE AUm 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### 13.1. Composition des espaces verts :

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère végétalisée et soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnements.

La plantation d'un arbuste ou arbre d'essence locale sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les haies seront composées d'essences locales et diversifiées. La haie monotype est interdite. Les plantations doivent respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (confer annexe 2.0A1).

### 13.2. Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AUm.11.1.

Il est imposé la plantation d'au moins 1 arbre ou arbuste pour 4 places de stationnement. Les plantations pourront être regroupées en bosquets.

### 13.3. Espaces libres :

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 40% de la superficie de chaque terrain constructible.

**SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AUm 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.