

# GENERALITES

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme, et notamment à ses articles R-123-4 à R-13-10.

## **Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Bois d'Ennebourg.

## **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

- a) les articles L-111-9, 111-10, L-421-4, R-111-2, R-111-3-2, R-111-4, R-111-14-2, R-111-15 et R-111-21 du code de l'urbanisme.
- b) les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan).

## **Article 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

Les espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme (EBC), au titre de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme, figurent également sur le plan.

- a) Les zones urbaines (zones U), comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sont divisées en six secteurs:

La zone U inclut:

- le secteur Ua, correspondant aux terrains urbanisés du hameau de l'Eglise, à vocation principale d'habitat
- le secteur Uai, correspondant aux terrains urbanisés précédents, affectés par un risque d'inondation
- le secteur Ub, correspondant aux terrains urbanisés des hameaux de Trouville, du Village et de Bout de Bas, à vocation principale d'habitat
- le secteur Ubi, correspondant aux terrains urbanisés précédents, affectés par un risque d'inondation
- le secteur Ubm, correspondant aux terrains urbanisés précédents, affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines
- le secteur Ubim, correspondant aux terrains urbanisés précédents, affectés par un risque d'inondation et par un risque d'effondrement d'une cavité souterraine

- b) Les zones à urbaniser (zones AU), comprenant les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, sont au nombre de cinq:

- le secteur AUa, à vocation principale d'habitat
- le secteur AUam, affecté par un risque d'effondrement de cavités souterraines
- le secteur AUb, à vocation principale d'habitat
- le secteur AUbi, affecté par un risque d'inondation
- le secteur AUbm, affecté par un risque d'effondrement de cavités souterraines

Les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans chacun de ces secteurs, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur respectant les orientations d'aménagement et le règlement.

- c) Les zones agricoles (zones A), comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les zones agricoles incluent un secteur Ai, affecté par un risque d'inondation.

Les zones agricoles incluent également un secteur Am, où le risque afférent à la présence de cavités souterraines impose un règlement particulier.

Les zones agricoles incluent aussi un secteur Aim, affecté par un risque d'inondation et par un risque afférent à la présence de cavités souterraines.

- d) Les zones naturelles et forestières (zones N) comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles comprennent onze secteurs:

- le secteur N strict, correspondant essentiellement aux terrains boisés (Bois Tison, forêt de Préaux, les Renardières, le bois des Plants, le bois Hyot)
- le secteur Na, correspondant à des terrains situés au sud de la mairie, où les constructions et installations à vocation de sports et de loisirs sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux
- le secteur Nb, correspondant à la partie urbanisée du hameau de Coqueréaumont, du hameau du Manoir Boissel et à un petit secteur compris entre les hameaux de Bout de Bas et du Village, où les constructions et installations sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux
- le secteur Nc, correspondant à des maisons isolées, dont l'extension limitée est autorisée, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux
- le secteur Nd, correspondant à des espaces naturels, où sont autorisées les petits abris pour animaux (le Parc, les Terres Marette)
- le secteur Ni, pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés ou d'une inondation

- les secteurs Nm, Nbm, Ncm et Ndm, où le risque afférent à la présence d'une cavité souterraine impose un règlement particulier, qui notamment limite strictement toute construction ou installation.
  - le secteur Nim, pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés ou d'une inondation, et où le risque afférent à la présence d'une cavité souterraine impose un règlement particulier, qui notamment limite strictement toute construction ou installation.
- e) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, sont repérés par un quadrillage incliné sur les plans de zonage, et figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

#### **Article 4 - Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du code de l'urbanisme).

# Chapitre I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U comprend les parties déjà urbanisées de la commune, regroupant essentiellement de l'habitat, mais aussi services et activités, sous la forme de petits hameaux ruraux. Le maintien de ce caractère y est recherché, ainsi que la préservation du patrimoine ancien qui fait le charme de la commune.

La zone U inclut:

- le secteur Ua, correspondant aux terrains urbanisés du hameau de l'Eglise, à vocation principale d'habitat
- le secteur Uai, correspondant aux terrains urbanisés précédents, affectés par un risque d'inondation
- le secteur Ub, correspondant aux terrains urbanisés des hameaux de Trouville, du Village et de Bout de Bas, à vocation principale d'habitat
- le secteur Ubi, correspondant aux terrains urbanisés précédents, affectés par un risque d'inondation
- le secteur Ubm, correspondant aux terrains urbanisés précédents, affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines
- le secteur Ubim, correspondant aux terrains urbanisés précédents, affectés par un risque d'inondation et par un risque d'effondrement d'une cavité souterraine

### Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les nouvelles installations engendrant des nuisances incompatibles avec leur environnement .
- 1.2 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3 - Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception, dans le cadre de l'application de l'article 2, des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sport ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation et à l'aménagement de la zone.

### Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Sauf dans les secteurs Uai, Ubi, Ubm et Ubim, les constructions ou installations (y compris les installations d'activités commerciales ou artisanales, y compris leur extension à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage), à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2 - Sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- 2.3 - Sauf en ce qui concerne les secteurs Uai, Ubi, Ubm et Ubim, les changements d'affectation des constructions existantes, sous réserve du respect de la réglementation.
- 2.4 - Dans les secteurs Uai et Ubi, la construction d'annexes jointives ou non jointives ne conduisant pas à une augmentation du nombre ou de la surface des logements
- 2.5 - Si l'un des présents articles du règlement rendait l'opération impossible, pourraient toutefois être autorisés :
  - l'extension mesurée des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives (20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute en plus), sans que l'ensemble ne dépasse la surface hors œuvre nette de 170m<sup>2</sup>.
  - la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf en ce qui concerne les secteurs Uai, Ubi et Ubim, les constructions détruites à la suite d'une inondation et sauf en ce qui concerne les secteurs Ubm et Ubim les constructions détruites à la suite d'un affaissement de terrain), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée (20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute en plus).

**Article U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

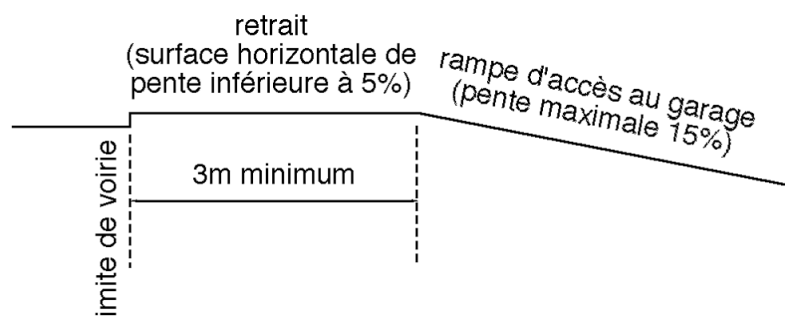
- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée.

Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (rayon de giration 8m)

Dans le cas de division de propriétés, la desserte de tout terrain devra être assurée.

- 3.2 - Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.
- 3.3 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.4 . En cas de garage en sous sol, la rampe d'accès au garage, dont la pente ne devra pas être supérieure à 15%, observera un retrait (surface horizontale ou en pente inférieure à 5%) de 3m par rapport à la limite parcellaire .



**Article U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

**4.1 EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

**4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

Les eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

En absence de réseau public, seule sera autorisée l'habitation individuelle qui devra être assainie conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur.

**4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant, et selon son degré de saturation qui sera vérifié au préalable.

En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur.

**4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE**

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

**Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

5.1 Dans les secteurs Ub, Ubi, Ubm et Ubim, la surface minimale du terrain doit être de 950m<sup>2</sup>.

5.2 Dans les secteurs Ua, Uai, et Uam, il n'est pas fixé de surface minimale autre que celle fixée à l'article U5.3 ci-dessous.

5.3 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain est portée à 1200m<sup>2</sup>.

## Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées:

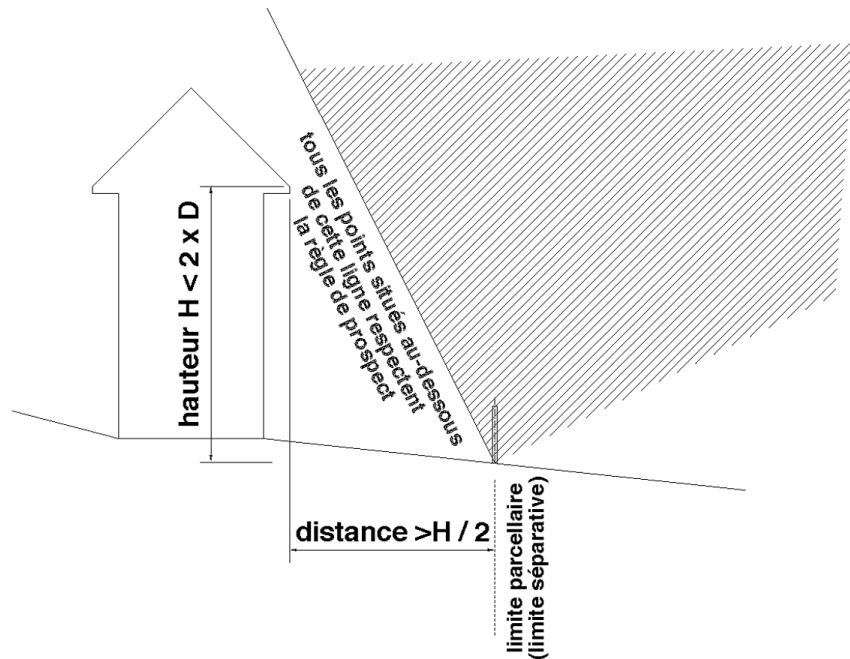
- 6.1 soit aux alignements visuels de fait constitués par les bâtiments existants.
- 6.2 soit en retrait minimal de 5 m.
- 6.3 Dans tous les cas, la hauteur ne doit pas excéder le double de la distance séparant la construction de l'alignement opposé.



## Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées:

- 7.1 soit en limite séparative
- 7.2 soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L = H/2$ ) avec un minimum de 3,00m.



**Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription spéciale

**Article U 9 - Emprise au sol des constructions**

Pas de prescription spéciale.

**Article U 10 - Hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni deux niveaux droits + un comble
- ni 10m.

10.2 12m hors tout pour les autres constructions (sauf pour les équipements publics, pour lesquels il n'est pas fixé de prescriptions spéciales).

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues.

**Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11**

**11.1 - Généralités**

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment, leur volume,



leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

- 11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

## 11.2 **Adaptation au sol**

- 11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Dans le secteur Ui, les constructions doivent comporter un rez-de-chaussée situé à 0,5m au dessus du terrain naturel, et un niveau habitable en permanence, au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur.

## 11.3 **Aspect**

- 11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,
- 11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). Dans certains cas l'utilisation de clins de bois sera privilégiée, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.
- 11.3.3. Pour les bâtiments artisanaux

On privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

## 11.4 **Toitures**

- 11.4.1 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 40°. Des pentes différentes pourront être admises pour les annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue ou pour les petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.
- 11.4.2 Les toitures - terrasses sont interdites, sauf en ce qui concerne les petits ouvrages techniques (transformateur EDF, ...), ou sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.3 Pour les constructions artisanales, les toitures de faible pente sont acceptées.

11.4.4 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie, soit en chaume. Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.5 Pour les constructions artisanales, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

#### 11.5. **Clôtures**

11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur (qui ne doit pas dépasser 2m) et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

11.5.2 Les clôtures réalisées totalement en plaque de béton sont interdites.

11.5.3 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être plastifié de couleur verte.

11.5.4 Les clôtures réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.

### **Article U 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.

12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m<sup>2</sup> de SHON.

### **Article U 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m<sup>2</sup> de terrain.

13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup>.

13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

### **Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

14.1 Le COS applicable dans la zone est de 0,25.

14.2 Il est fixé à 0,5 pour les constructions publiques