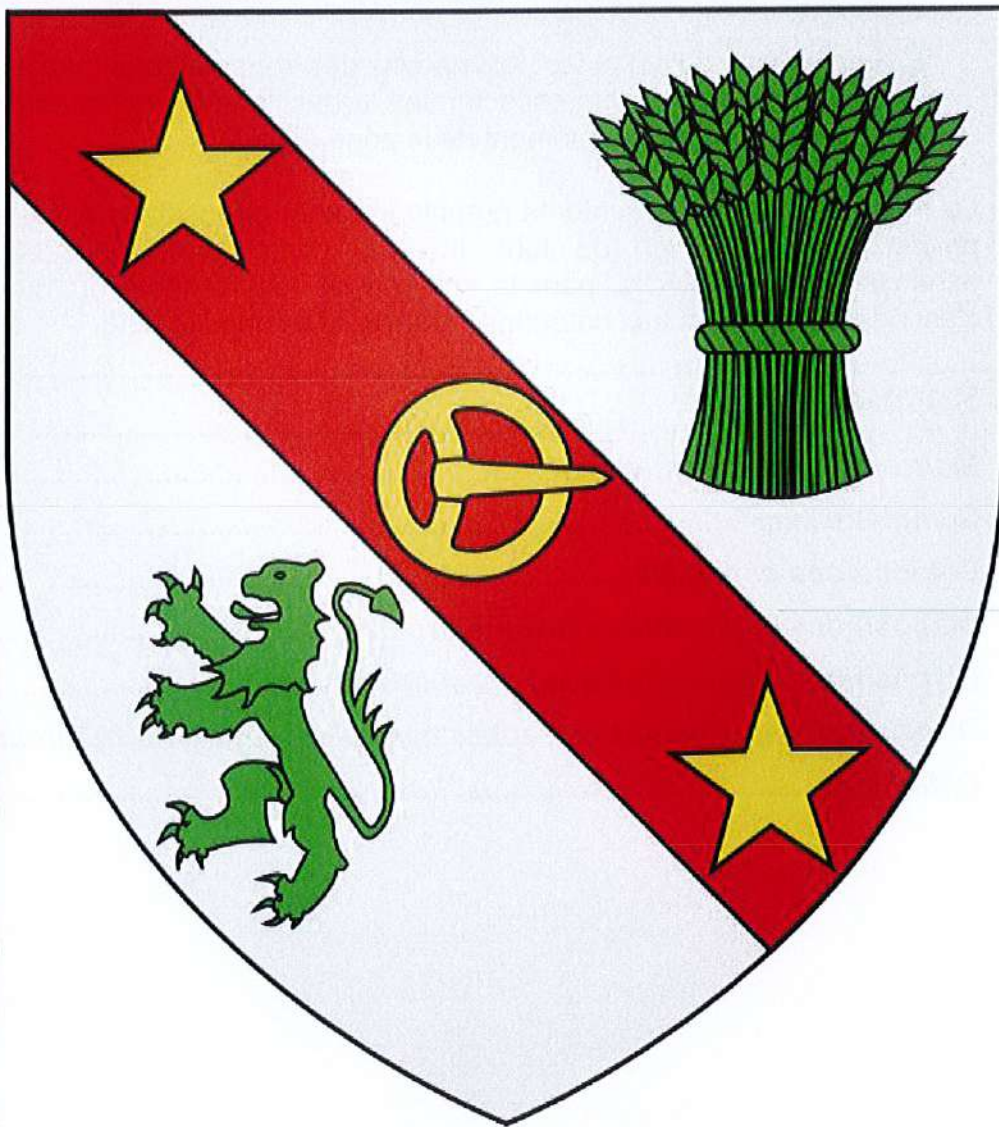


Commune de
**Saint-Clair-
sur-les-Monts**



Règlement

Approuvé par le conseil communautaire le 13 mai 2017



Le Président de la CCR

chargé
d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
5 imp. du Coquetier 76116 Martainville-Epreville

G. Chauassac

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols applicables à la totalité du territoire de la commune de Saint-Clair-sur-les-Monts.

Sur le document graphique du règlement (plan de zonage), vous repérez à quelle zone appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez aux dispositions spécifiques de la zone à laquelle appartient la parcelle qui vous intéresse, fixant :

- Les usages du sol et les destinations des constructions (titre 1)
- Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques des constructions (titre 2)
- Les conditions d'équipement de la zone (titre 3).

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

SOMMAIRE

<i>Mode d'emploi du règlement</i>	<i>2</i>
<i>Sommaire</i>	<i>2</i>
<i>Dispositions générales.....</i>	<i>3</i>
<i>Dispositions applicables à la zone urbaine.....</i>	<i>7</i>
<i>Dispositions applicables à la zone à urbaniser</i>	<i>15</i>
<i>Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières.....</i>	<i>23</i>
<i>Définitions</i>	<i>32</i>

DISPOSITIONS GENERALES**Article 1 – Risques naturels (effondrement de cavités souterraines et inondations)**

1. Dans les espaces affectés par un risque d'**effondrement de cavités souterraines** ou par un risque d'**inondation par ruissellements**, seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application articles 1 et 2 de la zone concernée (usages du sol et les destinations des constructions) :

- L'extension mesurée et les annexes des constructions existantes (d'une surface inférieure à 20 m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% de l'emprise au sol existante pour les activités), à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements.
- Les voiries et équipements liés.
- La mise aux normes des bâtiments agricoles.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

2. La suppression de tout **obstacle aux ruissellements** tels que haies, remblais ou talus est interdite, ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

Article 2 – Constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme

Les **constructions existantes ne respectant pas les dispositions** du règlement applicables à la zone pourront faire l'objet de travaux qui, ou bien doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions.

Pour des motifs techniques ou architecturaux, les constructions existantes ne respectant pas les règles :

- d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites de leur recul actuel.
- d'implantation par rapport aux limites séparatives pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites de leur recul actuel.
- d'implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites de leur recul actuel.
- de hauteur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leur hauteur actuelle.

Article 3 – Espaces boisés classés

Les **espaces boisés classés** sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 (nouvel article L113-1) du Code de l'urbanisme.

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



Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Article 4 – Eléments présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique (article L123-1-5 III.2° / nouvel article L151-19 du Code de l'Urbanisme)

1. Au titre de l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de **modifier** ou de supprimer une construction identifiée au titre de l'article L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.
2. Au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de **démolir** ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) doivent être précédés d'un permis de démolir.
3. Au titre de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de **modifier** ou de **supprimer** un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Article 5 – Reconstructions en cas de sinistre

Au titre de l'article L111-3 (nouvel article L111-15) du Code de l'Urbanisme, la **reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois :

- la reconstruction à l'identique d'une construction détruite à la suite d'une inondation est interdite dans les espaces affectés par un risque d'inondation.
- la reconstruction à l'identique d'une construction détruite à la suite d'un d'effondrement de cavités souterraines est interdite dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines.

Article 6 – Lecture du document graphique

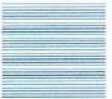
1) Les documents graphiques du règlement identifient les zones et secteurs suivants :

- Les **zones urbaines** dites « zones U », correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R123-5 du Code de l'urbanisme).
- Les **zones à urbaniser** dites « zones AU », correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (R123-6 du Code de l'urbanisme).
- Les **zones agricoles** dites « zones A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R123-7 du Code de l'urbanisme).



- Les **zones naturelles et forestières** dites « zones N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou soit de leur caractère d'espaces naturels (R123-8 du Code de l'urbanisme).
- Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, en application de l'article L123-1-5 II.6° (nouvel article L151-11 2°) du code de l'urbanisme, le règlement désigne des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site (bâtiments cerclés par un liseré rose).

2) Par ailleurs figurent sur les documents graphiques du règlement :

- Les emplacements réservés délimités en application de l'article R123-11 du Code de l'urbanisme. 
- Les espaces boisés classés et plantations d'alignement à conserver ou à créer en application de l'article L130-1 (nouvel article L113-1) du Code de l'urbanisme. 
- Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger en application de l'article L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) du code de l'urbanisme
 - ▶ Mares identifiées en bleu sur les plans 
 - ▶ Constructions emblématiques et remarquables dont l'emprise est hachurée en rouge sur les plans 
 - ▶ Vergers identifiés par le symbole suivant 
- Les aires affectées par un risque d'inondation par expansion de ruissellement, délimitées sur les plans de zonage par des hachures horizontales bleues 
- Les aires affectées par un risque d'effondrement de cavités souterraines, délimitées sur les plans de zonage par des hachures verticales marron. 

Les plans de zonage figurent les risques identifiés à la date d'approbation du PLU ; Ils ne figurent pas les risques d'effondrement de cavités souterraines qui viendraient à être connus après cette date, et pour lesquels les mêmes dispositions réglementaires devront être adoptées, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Inversement, un risque d'effondrement de cavités souterraines peut être levé ou restreint si une expertise démontre l'absence de risque ou si, en cas de risque avéré, des mesures adaptées sont prises pour écarter le risque.

Article 7 – Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 8 – Guide des plantations

Les arbres et arbustes seront choisis parmi les **essences locales**.

Les espèces demandant peu d'entretien (taille, élagage,...), peu d'emploi de produits phytosanitaires et un arrosage limité seront privilégiées.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter des ombres vers un local habité (habitation, bureau, etc. ...), les arbres seront de préférence à feuillages caducs.

Les espèces allergènes (ex : Bouleau...) sont déconseillées.

Les essences suivantes sont préconisées pour les haies, les bosquets et les alignements d'arbres. Il convient également de se reporter au guide des espèces d'arbres et d'arbustes en fin de document, afin de vérifier l'adaptation de l'espèce au contexte géologique et au sol.

	Taxon	Nom français
Arbres	<i>Castanea sativa</i> Mill.	Châtaignier commun [Châtaignier]
	<i>Carpinus betulus</i> L.	Charme commun
	<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Frêne commun
	<i>Prunus avium</i> (L.) L.	Prunier merisier
	<i>Ulmus glabra</i> Huds.	Orme des montagnes (greffé)
	<i>Quercus robur</i> L.	Chêne pédonculé
	<i>Taxus baccata</i>	If
	<i>Juglans regia</i>	Noyer
	<i>Aesculus</i>	Marronnier
	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Acacia
	<i>Corylus avellana</i> L.	Noisetier commun [Noisetier ; Coudrier]
Haies	<i>Ilex aquifolium</i> L.	Houx commun [Houx]
	<i>Prunus spinosa</i> L.	Prunier épineux [Prunellier]
	<i>Buxus</i>	Buis
	<i>Syringa vulgaris</i>	Lilas

La plantation d'espèces invasives est interdite (voir liste en fin de document).



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**Rappel**

Les dispositions communes s'imposent aux dispositions de la zone.

Titre 1 - Usages du sol et destinations des constructions**Article U1 – Usages du sol et destinations des constructions interdits**

- 1.1. Les constructions à usage **artisanal, commercial** et d'**entrepôts**, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2. Les constructions à usage **industriel**.
- 1.3. Les constructions à usage **agricole ou forestier**.
- 1.4. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le stationnement et les garages collectifs de caravanes.
- 1.5. Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- 1.6. Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités.
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.8. Les alignements sur rue de garages individuels non intégrés dans une construction à usage d'habitation.
- 1.9. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sauf ceux nécessaires aux constructions autorisées.

Article U2 – Usages du sol et destinations des constructions admis

- 2.1. Les constructions et installations à destination d'**habitation**, de **bureaux**, d'**hébergement hôtelier**.
- 2.2. Les établissements **commerciaux, artisanaux** et **entrepôts**, à condition toutefois qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances graves, occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion ...
- 2.3. Les constructions et installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- 2.4. Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.
- 2.5. En application de l'article L341-10 du code de l'environnement, le site classé du Val au Cesne (voir contour dans le plan des servitudes) ne peut ni être détruit, ni être modifié sauf autorisation spéciale. A l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux, tous les travaux et aménagements susceptibles de modifier l'état ou l'aspect du site classé sont soumis à autorisation spéciale (délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la CDNPS voire de la Commission supérieure, soit par le préfet du département qui peut saisir la CDNPS mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des bâtiments de France).



Titre 2 – Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques**Article U3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 3.1. Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.
- 3.2. Les éoliennes devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur (nacelle et pales comprises).
- 3.3. Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les bâtiments annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, des implantations autres peuvent être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

Article U4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 4.1. Dans le secteur Uc, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 3 m.
- 4.2. Dans le secteur Uh, les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 5 m.
- 4.3. Dans le secteur Uc, les constructions nouvelles de plus de 20m² d'emprise au sol réalisées sur une parcelle non bâtie de moins de 500 m² doivent être implantées sur au moins une limite séparative.
- 4.4. Les éoliennes devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur (nacelle et pales comprises).
- 4.5. Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 15m par rapport aux espaces boisés classés existants.

**Article U5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 5.1. Les éoliennes devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur (nacelle et pales comprises).

Article U6 – Emprise au sol

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 6.1. Pour les équipements publics, 50% de la superficie totale de la parcelle.
- 6.2. Pour les autres destinations :
- 30% de la superficie totale de la parcelle dans le secteur Uc ;
 - 15% de la superficie totale de la parcelle dans le secteur Uh.

Article U7 – Hauteur maximale des constructions

- 7.1. La hauteur de toute construction ne devra pas dépasser l'étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 6 mètres à l'égout de toiture principale.

Article U8 – Aspect extérieur**I – Généralités**

- 8.1. 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, sans toutefois exclure les architectures contemporaines.



8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

8.5. Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

8.6. Les agrandissements doivent être traités comme des compléments intégrés à l'architecture, et non comme des éléments rapportés.

8.7. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou être enterrées.

II – Adaptation au sol

8.8. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non le sol à la construction.

8.9. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

III – Aspect

8.10. Sur les bâtiments, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens, ce qui exclut le blanc cru.

8.11. Quand il n'est pas utilisé de matériau traditionnel, les enduits, les bardages et les toitures doivent être de teinte mate. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, l'ardoise pour les murs, les tuiles de terre cuite et l'ardoise pour les toitures. Les tons criards, le banc et le ton pierre sont interdits.

8.12. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

8.13. La pointe des pignons (entre le faîtage et l'égout de toiture) sera de teinte sombre, habillée soit par un matériau bois aspect naturel, soit par un enduit de teinte sombre de même tonalité que la couverture, soit par un bardage identique au matériau de couverture (tuile, ardoise, zinc ou acier galvanisé laqué à joint debout).

8.14. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter les nuisances dues au fonctionnement des équipements techniques (bruit des pompes à chaleur par exemple).

IV – Toitures

8.15. La pente des toitures des constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'hébergement hôtelier et de commerce ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale, avec deux versants, sauf architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site. Des adaptations mineures pourront être accordées si elles ne détruisent pas le cadre créé.

8.16. Les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol peuvent présenter des pentes plus faibles.

8.17. Pour les bâtiments adossés, les toitures à un seul versant de pente indifférenciée sont admises aux conditions suivantes :

- Que la pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse.
- Que son point le plus élevé reste en dessous de la gouttière du bâtiment principal.



8.18. Les toitures terrasses, cintrées et monopentes peuvent être admises dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

8.19. Les vérandas peuvent être couvertes avec des matériaux transparents, et selon des pentes plus faibles. Elles devront constituer un volume sombre, à un seul versant de toiture et sur plan rectangulaire.

8.20. Les toitures doivent comporter un débord des murs de long-pan ou de pignon d'au moins 0,30m, sauf en cas de construction jouxtant les limites séparatives et en cas d'architecture contemporaine.

8.21. Les toitures seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile ocre rouge vieillie au format adapté à un aspect de 20 éléments minimum au m². Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés :

- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site ;
- dans le cas des constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- dans le cas des bâtiments à destination d'artisanat et d'entrepôt et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.22. L'emploi de bac acier galvanisée laqué à joint debout est autorisé pour les couvertures à faible pente.

8.23. L'emploi de matériaux ondulés ou brillants est interdit.

8.24. Les constructions existantes dont les toitures ne respectent pas les règles précédentes pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans le respect de la volumétrie et de l'aspect de la toiture existante.

V – Clôtures

8.25. La reconstruction de clôtures existantes présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex ...) est autorisée.

8.26. Les haies végétales seront exclusivement composées d'essences locales ou régionales (confer guide des plantations, à l'article 8 des « dispositions générales »).

En particulier, les plantations de thuyas et de laurier-palme sont interdites.

8.27. Les clôtures peuvent être édifiées sous réserve :

- De respecter le caractère des lieux avoisinants ;
- Que le dispositif soit à claire voie (grille, lisses, etc. ...), avec au minimum 50% de trouées ;
- Que la hauteur totale du dispositif ne dépasse pas 1,6m de hauteur lorsque la clôture donne sur la voie publique.

Un soubassement opaque pourra être autorisé sous réserve que sa hauteur n'excède pas 0,40m.

8.28. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions. L'emploi en parements apparent de matériaux d'aspect médiocre (agglos nus, brique plâtrière, plaque de ciment, etc. ...) est prohibé.

8.29. La hauteur des clôtures est limitée à 1,8m en limite séparative.

8.30. Dans la zone Uh, les nouvelles clôtures devront permettre la libre circulation de la petite faune.

VI – Sur les constructions identifiées au titre de l'article L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) du code de l'urbanisme :

8.31. Tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions :

- Les colombages devront rester apparents.
- Les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- Les maçonneries anciennes ayant été enduites doivent être piquées afin de les restaurer, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- Les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.