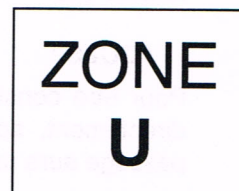


# II - DISPOSITIONS APPLICABLES

## AUX ZONES URBAINES



### Caractère de la zone

La zone U correspond au village de QUETTREVILLE sur SIENNE et à ses extensions résidentielles.

Elle a vocation à recevoir de l'habitat et toute activité, service ou équipement, habituellement présent dans un centre-bourg.

On distingue un secteur Ub (« b » comme bourg) qui correspond à la partie ancienne du village, dont on souhaite préserver le caractère architectural et urbanistique.

### Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation urbaine dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec l'occupation du secteur.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés
- Les carrières ainsi que les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

### Article U.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. U.2

1- Dans les zones du PPRI de la Sienne : les interdictions et restrictions prévues par son règlement s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement

2- Reconstruction à l'identique après sinistre : elle est autorisée.

3- Extension des établissements à vocation commerciale, artisanale, ou de service : elle est autorisée sous réserve que soient prises les dispositions permettant de limiter les nuisances pour le voisinage.

4- Constructions sur sous-sols Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique.

5 - Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application du dernier arrêté préfectoral de classement de la RD971.

## Article U.3 Accès et voirie

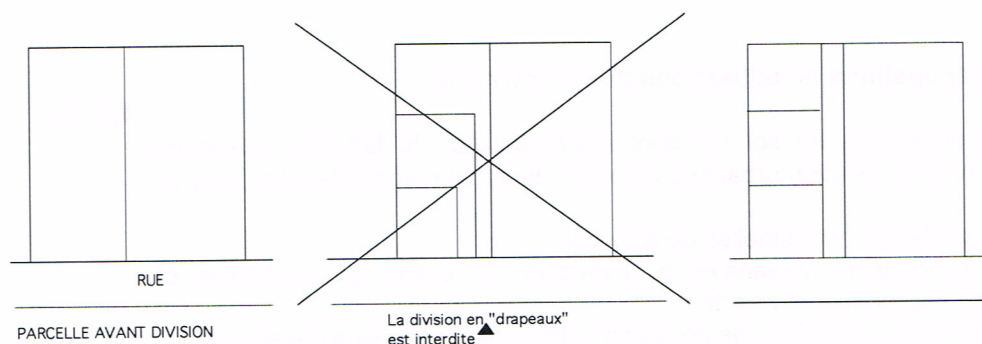
Art. U.3

### I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

La division d'un terrain ne pourra pas avoir pour effet la réalisation de plus d'une voie d'accès à une parcelle située à l'arrière d'une parcelle sur voie. Au-delà, la création d'une voie propre à la desserte de l'ensemble des parcelles situées à l'arrière de la première est requise. Si c'est une voie en impasse celle-ci sera aménagée d'une placette de retournement.



Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

### II- VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie disposera d'un passage pour les piétons hors chaussée.

Les impasses disposeront d'une placette permettant le retournement des véhicules.

Les chemins et accès pédestres (dont ceux prévus par les orientations particulières d'aménagement) auront une largeur minimale de 3m.

La largeur de la chaussée d'une rue ou d'une impasse pourra être réduite au maximum à 4,5m et celle de l'emprise de la voie à 6m, lorsqu'elle n'assure qu'un rôle de desserte locale (moins de 10 logements).

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération (voie automobile et chemin piétonnier), en espace non-privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

#### **Article U.4 Desserte par les réseaux**

**Art. U.4**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; en l'absence de réseau, les installations seront conformes à la réglementation en vigueur ; elles seront prévues pour être facilement raccordées dès sa réalisation.

b) Eaux pluviales : L'infiltration sur place sera privilégiée. Pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Le raccordement au réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE : Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **Article U.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. U.5**

Dès lors qu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m<sup>2</sup>, pour en permettre la réalisation.

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

**Art. U.6**

1) Lorsque le long d'une voie les constructions poursuivent un front bâti ou respectent un alignement alors les nouvelles constructions se conformeront à cet ordre préexistant.

2) En l'absence de dispositions urbanistiques particulières, les constructions sont implantées :

- à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 4m,
- à une distance de l'alignement des autres chemins au moins égale à 2m.

3) Néanmoins :

- L'extension limitée d'une construction existante qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement et sous réserve qu'elle soit sans effet sur la sécurité routière.
- En Ub : l'implantation d'une nouvelle construction en recul de l'alignement ou du recul à l'alignement de fait est autorisée (suivant les dispositions précédentes) dès lors qu'un mur de maçonnerie ayant les caractéristiques des murs traditionnels voisins (matériaux, forme et hauteur) ou une construction assure la continuité de l'alignement.

4) Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article U.7**            **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Art. U.7**

En Ub : Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriété soit à une distance de celles-ci au moins égale à 3m.

Sur le reste de la zone : Les constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3m,
- soit en limite séparatives de propriété s'il s'agit d'annexes ou d'extensions dont la hauteur le long de cette limite est inférieure à 3m ; Cette hauteur maximale est portée à 5m lorsque la construction est contiguë à la limite séparative de propriétés par son pignon.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général
- ni à l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

**Article U.8**            **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. U.8**

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

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

**Art. U.9**

Néant.

**Article U.10**        **Hauteur des constructions**

**Art. U.10**

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

Sous-sols : Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article U.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

**Art. U.11**

**1°) DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à cette région est interdit. Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un hameau ou d'un quartier, présentent des caractéristiques architecturales particulières (volumétrie générales, implantation, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type de clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

En Ub, toute construction, tout ouvrage ou tout aménagement sera réalisé dans le respect du caractère paysager, architectural et urbanistique des constructions traditionnelles du village.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

**Matériaux**

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le village et en particulier avec la pierre de Montmartin. L'emploi de bardage d'ardoise ou de bois naturel est autorisé (sont interdites les teintes « vernis clair » telles que pin-vernis).

Les enduits seront choisis dans les nuances de la pierre locale (gris, beige) ou d'ocres jaunes. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ; les enduits couleur « saumon » ou « rose » sont donc interdits.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Les huisseries seront préférentiellement de couleur blanche. Les teintes vives sont proscrites.

Les toitures seront couvertes d'ardoises ou de tout matériau de même aspect et couleur. Sont de plus autorisés :

- Pour les constructions à usage économique, les équipements collectifs ou les architectures contemporaines de qualité, le zinc et les plaques de couleur ardoise ou grise.
- Les tuiles pour l'extension ou la couverture des annexes d'une construction déjà couverte de tuiles. Elles auront la même couleur que la construction existante.

**Constructions à usage d'activités (hangars...) :**

Elles seront de forme et volume simples.

Leur couverture sera de couleur ardoise.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour la couverture des annexes, appentis et extensions. Elles auront une pente minimale égale à 30°.

**Autres constructions, dont les équipements publics :**

Elles devront s'insérer harmonieusement dans le village, sans forcément reproduire une architecture de type vernaculaire.

## **2° -DISPOSITIONS SPECIFIQUES SUPPLEMENTAIRES EN SECTEUR UB :**

Les constructions à usage d'habitation, de commerces ou de services sont composées de volumes simples, plus longs que larges, nettement rectangulaires, dans le sens du faîtage, implantés dans le respect de l'implantation traditionnelle des constructions du village.

Les maçonneries apparentes sont faites de moellons du pays ; les joints sont faits à la façon traditionnelle au mortier de chaux ; ils sont étroits et grattés, ni en creux ni en saillie.

Les façades visibles depuis les rues présentent :

- des ouvertures plus hautes que larges,
- les pignons de pierre ou de moellons enduits ne comportent qu'exceptionnellement des ouvertures ; celles-ci restent de petites dimensions.
- Les ouvertures sont soulignées par un encadrement.

La toiture de la construction principale est principalement composée de deux pans symétriques appuyés sur le même faîtage. Leur pente est comprise entre 40 et 55°  
Lorsqu'une construction vient s'adosser à une construction existante de même hauteur, elle comporte des pentes de toiture identiques.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour la couverture des annexes, appentis et extensions. Elles auront une pente minimale égale à 30°.

Les lucarnes seront de type "Coutançaise" en fronton ou de forme traditionnelle (avec toiture à deux pans ou capucine) ; elles sont implantées dans la moitié inférieure du versant ; les lucarnes dites "chiens-assis" ou "hollandaises" sont interdites.

Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture.

Les souches de cheminées sont implantées dans l'axe du faîtage.

## **3°- CLOTURES :**

Les clôtures sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Les murs traditionnels en pierre doivent être conservés et restaurés. Des accès peuvent y être aménagés.

### **En Ub :**

Les clôtures sont réalisées à partir des éléments suivants seuls ou composés :

- de murs : ils sont alors maçonnés en pierres de pays ou recouverts d'un enduit harmonieux avec celui des façades ; ils comprennent un chaperon et des harpages en pierre de pays et ont une hauteur inférieure à 1,5m.
- de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage.
- de clôtures type « lisses normandes » composées d'éléments blancs verticaux et/ou horizontaux.

### **Sur le reste de la zone :**

Les clôtures sont réalisées à partir des éléments suivants seuls ou composés :

- de murs : ils sont alors en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit harmonieux avec celui des façades ; ils comprennent un chaperon et des harpages et ont une hauteur inférieure à 0,8m.
- de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage.
- de clôtures type « lisses normandes » composées d'éléments blancs verticaux et/ou horizontaux.

## **4°- PLANTATIONS :**

Les plantations existantes remarquables (parcs, grands arbres, alignement d'arbres,...) seront maintenues et intégrées dans l'aménagement paysager du terrain.

Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie pourront être arasés et reconstitués en recul lors de l'élargissement d'une voie, de la création d'un

accès ou lorsque la sécurité des échanges le justifiera. Ils seront replantés dans le respect des dispositions d'origine : fossés et talus seront poursuivis.  
L'arasement de haies bocagères existantes en limite de parcelles agricoles sera exceptionnellement autorisé pour prendre en compte des reconfigurations foncières, sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué à proximité. Il le sera dans le respect des dispositions d'origine : fossés et talus seront poursuivis.

#### **Article U.12 Stationnement**

**Art. U.12**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Il est en particulier exigé pour les nouvelles constructions à usage d'habitation deux places de stationnement par logement.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

#### **Article U.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**Art. U.13**

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les haies seront constituées d'essences locales ; la plantation de clôtures de thuyas (ou essences assimilées) est interdite.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

Sauf en Ub : Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de la superficie totale de la parcelle ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale est ramenée à 20 % de la superficie totale de la parcelle.

*Pour information :*

- *les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ; elles ont une hauteur inférieure à 2m.*
- *les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.*
- *la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

#### **Article U.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**art. U.14**

Néant.

