

Commune de Houpeville

Révision du POS en Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation – Volume 3

Septembre 2010

**Justifications du règlement écrit
et du zonage**



ELABORATION :

Prescrite le 29 novembre 2004

Enquête publique du 09-10-2009 au 09-11-2009

Approbation par délibération du 27 septembre 2010

CACHET DE LA MAIRIE :



SOMMAIRE

1. Le plan de zonage	Page 4
1.1. La zone Urbaine	Page 5
1.1.1. La zone Urbaine Agglomérée	Page 5
1.1.2. La zone Urbaine d’entrée « d’agglomération »	Page 10
1.1.3. Le secteur Urbain à vocation d’équipements	Page 13
1.1.4. Le secteur Urbain Collectif	Page 15
1.1.5. Le secteur Urbain où il ne faut pas augmenter les ruissellements	Page 17
1.1.6. Le secteur Urbain patrimonial	Page19
1.2. Les zones A Urbaniser	Page 21
1.2.1. Le secteur AUA (A Urbaniser Aggloméré)	Page 21
1.2.2. Le secteur AUE (A Urbaniser d’ Equipements)	Page 26
1.2.3. Le secteur AUR (A Urbaniser d’habitat où il ne faut pas augmenter les ruissellements)	Page 28
1.3. La zone agricole	Page30
1.4. La zone naturelle	Page31
2. Le règlement écrit	Page 33
2.1. Occupations et utilisations du sol interdites	Page 33
2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Page 37
2.3. Accès et voirie	Page 42
2.4. Desserte par les réseaux	Page 44
2.5. Caractéristiques des terrains	Page 46
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Page 46
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Page 47
2.8. Implantation des constructions sur une même propriété	Page 49
2.9. L’emprise au sol	Page 49
2.10. La hauteur des constructions	Page 50
2.11. L’aspect extérieur	Page 53
◇ <i>Les toitures</i>	Page 54

◇ <i>Les façades</i>	Page 55
◇ <i>Les clôtures</i>	Page 57
2.12. Le stationnement	Page 58
2.13. Les espaces libres et plantations	Page 59
2.14. Le Coefficient d’Occupation des Sols	Page 60

1. Le plan de zonage

Conformément aux articles R.123-4 à R.123-8 du code de l’urbanisme, **le zonage du Plan Local d’Urbanisme d’Houpeville a identifié les zones urbaines , à urbaniser, agricoles et naturelles.** Au sein de chaque zone, des secteurs ont été définis, selon le besoin, en fonction de prescriptions d’urbanisme différentes :

- La **zone Urbaine** comprend un **secteur Urbain à vocation de loisirs et d’équipements (UE)**, un **secteur Urbain Aggloméré (UA)**, un **secteur Urbain d’entrée d’Agglomération (UB)**, un **secteur Urbain Collectif (UC)**, un **secteur Urbain « de risque » (UR)** et un **secteur Urbain patrimonial (UP)**
- La zone A Urbaniser comprend des zones denses à vocation d’habitat (AUA), à vocation d’Equipements (AUE), et à vocation d’habitat où toutes les eaux doivent être gérées à la parcelle (AUR)
- La **zone Agricole** ;
- La **zone Naturelle** comprend un **secteur Naturel de Hameau**, un **secteur Naturel de jardins** et un **secteur naturel de loisirs.**

Les justifications des délimitations des zones et secteurs du Plan Local d’Urbanisme d’Houpeville sont présentées ci-après, par zone et par secteur, il est fait référence à l’ancien zonage du POS dès que possible.

1.1. La zone Urbaine

La zone Urbaine de Houpeville comprend des **secteurs Urbains à vocation :**

- **d’habitat aggloméré (UA) ;**
- **d’habitat « d’entrée d’Agglo » (UB) ;**
- **de loisirs et d’Equipements (UE) ;**
- **d’habitat collectif (UC) ;**
- **d’habitat où il ne faut pas augmenter les ruissellements (UR) ;**
- **d’habitat patrimonial (UP).**

1.1.1. La zone Urbaine Agglomérée (UA)

La zone urbaine agglomérée correspond à l’ensemble de la **tâche bâtie du centre-bourg à vocation d’habitat**. Il faut souligner que des zones d’intérêt patrimonial ont été **soustraites de la zone UA**, afin de préserver le caractère du site, en favorisant dans ce présent PLU l’intérêt de la zone située à proximité immédiate du monument historique classé. De même les secteurs UB et UR ont également été extraits, bien que à vocation d’habitat, car respectivement situé en entrée d’agglomération et situé dans un secteur où toutes les eaux doivent être infiltrées sur la parcelle.

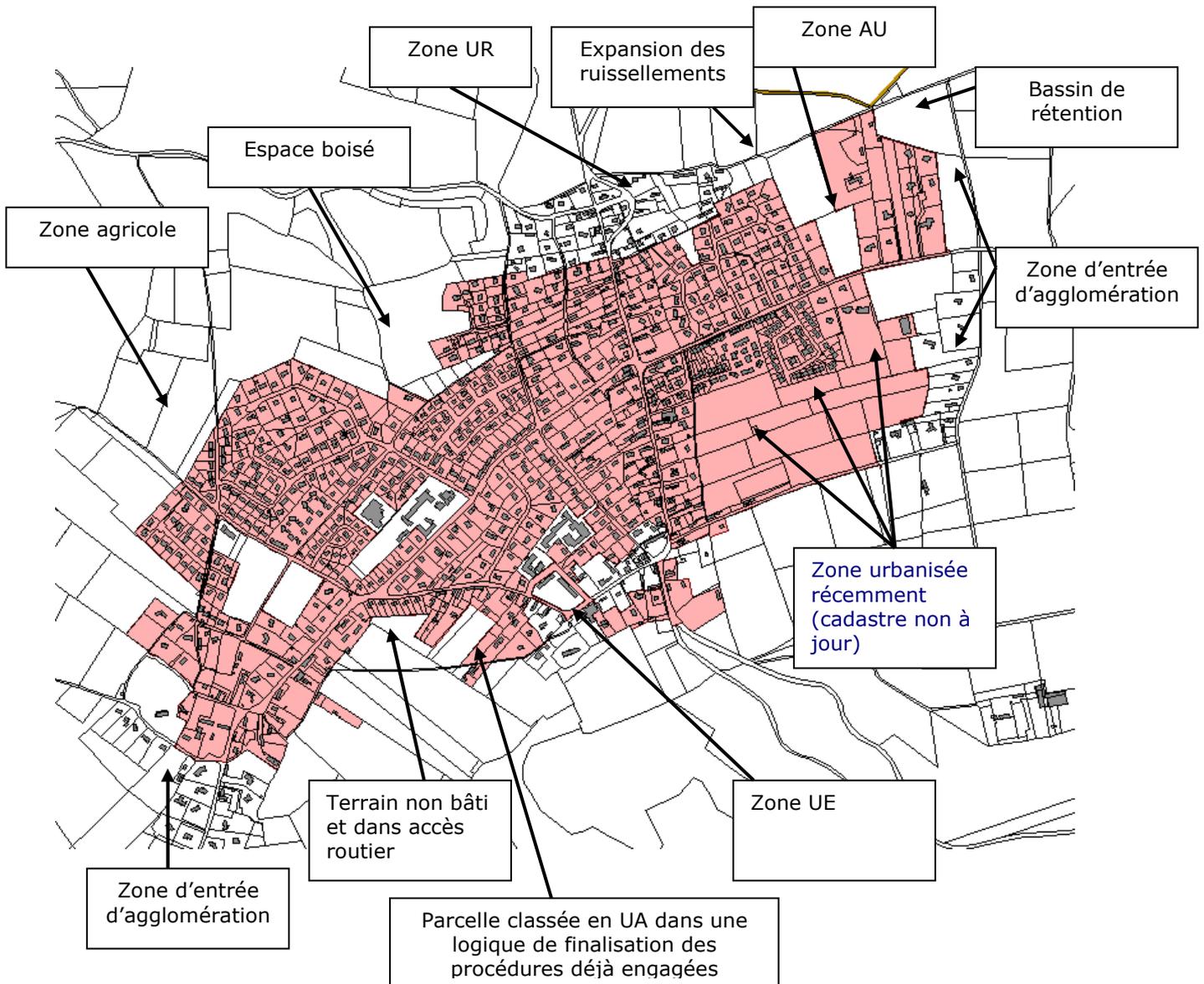
Les limites de la zone UA ont été définies de la façon suivante :

- Limite d’une autre zone à vocation d’habitat mais ayant des prescriptions différentes (UB, UE, UR...) ;
- Limite de la zone Naturelle : zone d’expansion des ruissellements (bassin existant ou projeté) ou espace boisé ;
- Terre non bâtie à vocation agricole ;

L’ensemble des zones Urbaines strictes du PLU était classé en UE ou NB dans le Plan d’Occupation des Sols. D’autres zones étaient en 1NA, mais dans la mesure où elles sont urbanisées aujourd’hui, elles sont classées en zone UA dans le PLU.

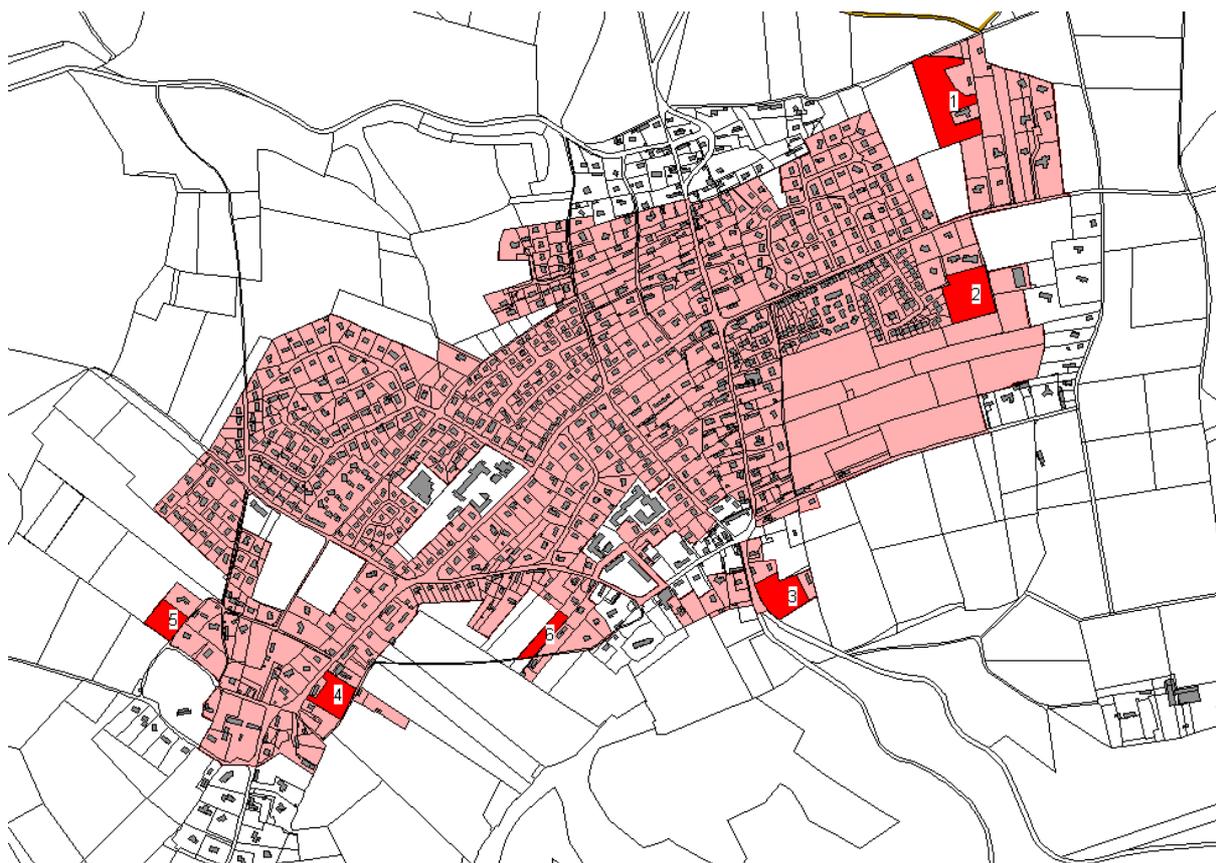
A Houpeville, **la zone urbaine correspond aux zones bâties les plus denses** ou amenées à être densifiées. Cette zone est quasiment entièrement **assainie en collectif pour les eaux usées**.

La zone Urbaine Agglomérée du zonage d’Houpeville



L'intégralité de la zone Urbaine est desservie par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone. La totalité des secteurs bâtis dispose d'une voirie adaptée.

La zone Urbaine d'Houpeville possède un potentiel de densification. Ces potentiels sont présentés ci-après.



Au total, 6 zones de densification de parcelles comportant déjà du bâti ont été identifiées, elles sont détaillées ci-dessous et représentent un potentiel de 30 logements :

PLU d'Houpeville					
	Zones	Superficie en m ²	Assainissement des eaux usées	Héritage du POS	Equivalent constructions
Densifications	1	12 720	Individuel	Oui (NB)	11
	2	8 400	Collectif	Oui (NB)	7
	3	5 300	Collectif	Non (NC)	5
	4	4 350	Collectif	Oui (NB)	4
	5	3 460	Individuel	Oui (NB)	3
	6	2 500	Collectif	Non (NC)	1
Sous-total		36 730			31

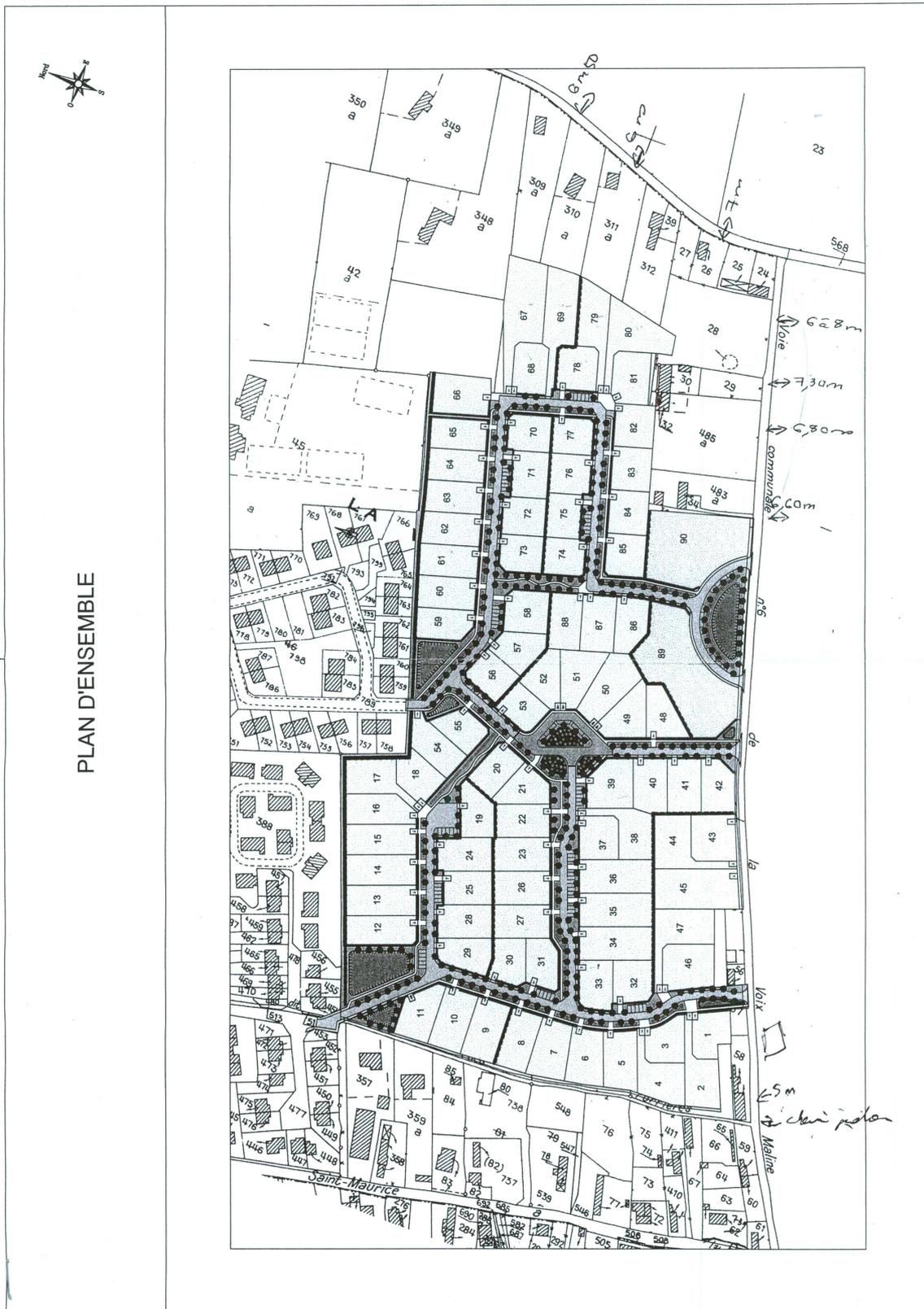
Le potentiel de densification a été évalué de la façon suivante, la partie non bâtie des parcelles a été détournée et la superficie a été calculée. Cette superficie a été minorée de 30%, puis divisée par 800 m² pour les secteurs en assainissement collectif, 1500 m² pour celles en assainissement.

Pour la zone de densification n°6, une seule construction principale pourra être construite. Cette parcelle est classée comme « densifiable », bien qu’elle ne soit pas un héritage du POS et non urbanisée afin de finaliser les procédures engagées préalablement à la révision du PLU. Au total le potentiel est de 31 logements.

Ci-après sont insérées quelques photographies du bâti à vocation d’habitat situé en zones UA.



Le plan d'aménagement de la zone urbanisée (dite lotissement de la Voix Maline et de la Blanche Voix), dont le cadastre n'est pas encore à jour est inséré ci-après.



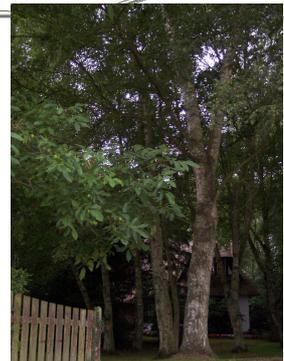
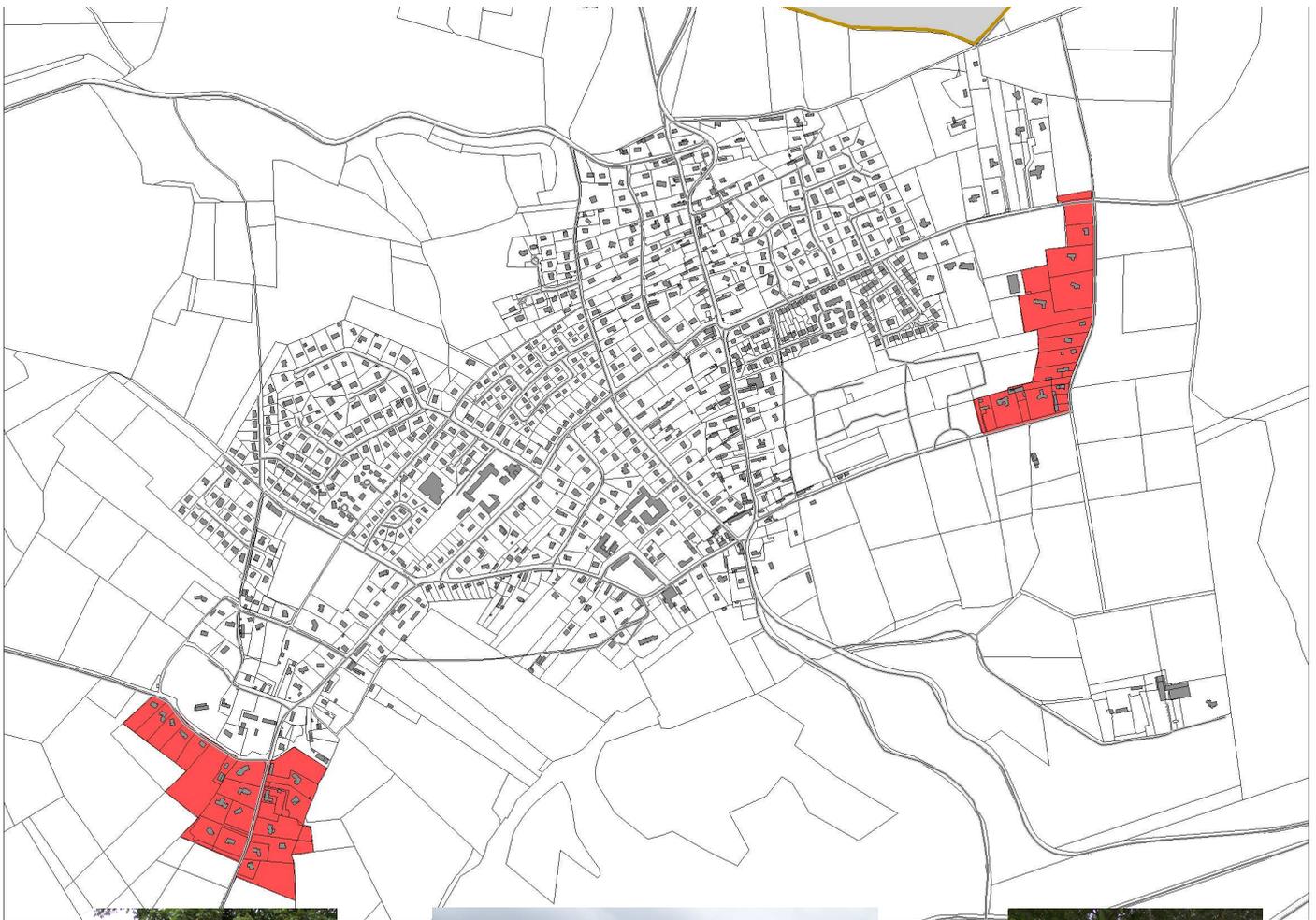
1.1.2. La zone Urbaine d'entrée « d'agglomération » (UB)

La zone urbaine d'entrée d'agglomération correspond à d'anciennes zones NB du POS, située en entrée d'agglomération.

Toutes ces zones ont deux particularités, elles sont composées d'un bâti très peu dense avec de grandes constructions et sont situées en entrée d'agglomération, elles constituent le premier espace bâti après avoir quitté la forêt.

Ces zones ont un très grand intérêt paysager.

Le secteur UB



Ces parcelles ont un intérêt paysager fortement marqué, comme les photographies aériennes ci-dessous le montre bien.
Eviter la densification permettra de garder et de mettre en valeur également cette lisière de forêt remarquable du point de vue paysager





Ces deux zones UB, sont desservies par l’eau, l’électricité et le téléphone, par contre à ce jour toutes les parcelles ne sont pas desservies par l’assainissement collectif des eaux usées.

1.1.3. Le secteur Urbain à vocation d'équipements (UE)

Ce secteur comprend **l'intégralité des équipements publics de la commune** :

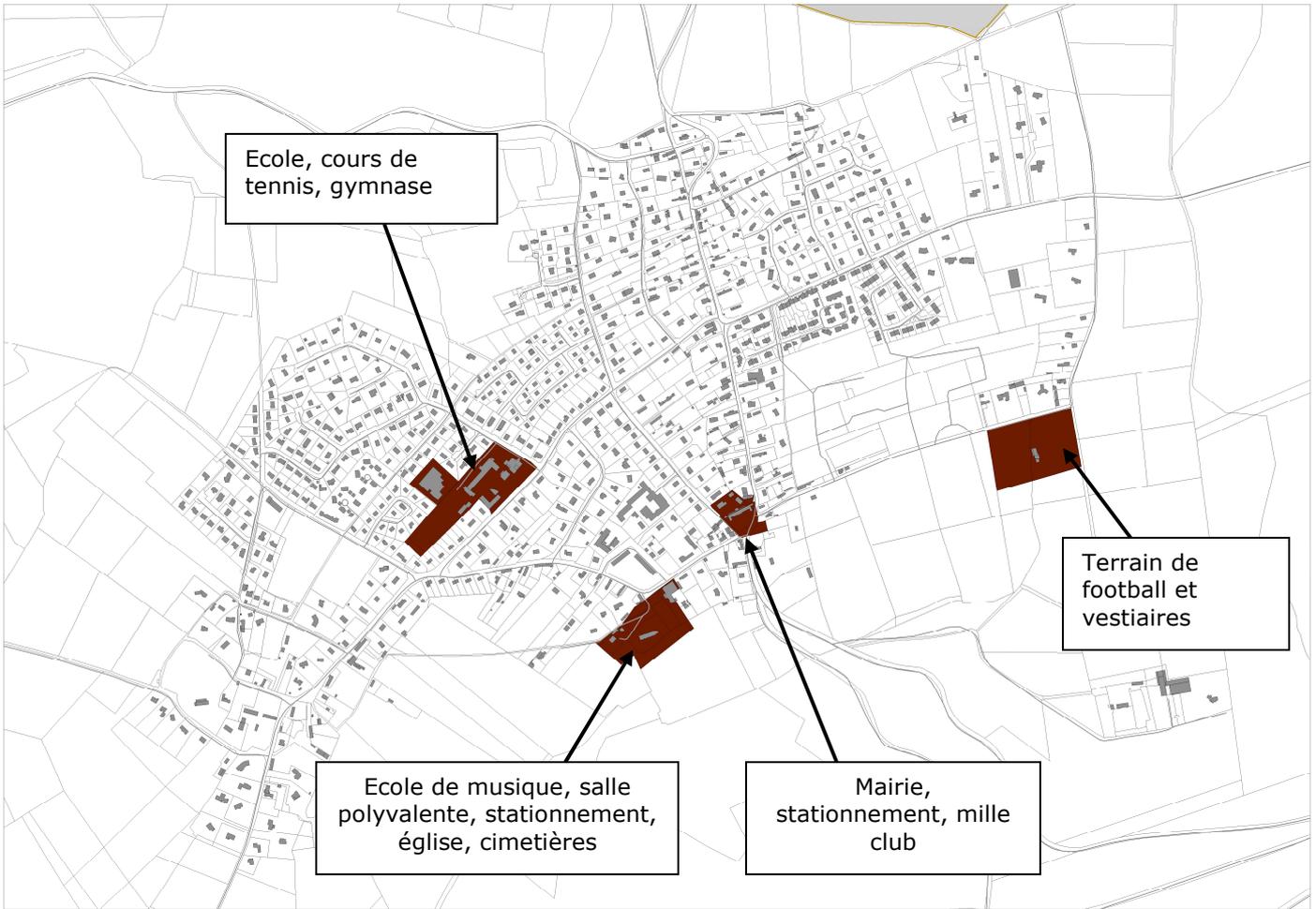
- église (POS en zone ND) ;
- salle polyvalente (POS en zone ND) ;
- école de musique (POS en zone ND) ;
- mairie (POS en zone UE) ;
- mille-club (POS en zone UE) ;
- cimetière (POS en zone ND) ;
- gymnase et cours de tennis (POS en zone UE) ;
- école (POS en zone UE) ;
- stationnements publics (POS en zone ND et UE) ;
- terrain de football et vestiaires (POS en zone NC) ;

Ces espaces étaient classés dans le Plan d'Occupation des Sols soit en UE, ND ou NC.

Ce secteur ne fait l'objet que de quelques prescriptions dans le règlement écrit dans la mesure où ces espaces peu nombreux et déjà urbanisés ne pourront faire l'objet d'une urbanisation conséquente. De plus compte tenu de la variété des projets d'intérêt collectif qui peuvent être mis en œuvre, il est difficile de définir des prescriptions compatibles avec tout type de projet.



La zone Urbaine d’Équipement du zonage d’Houpeville



1.1.4. Le secteur Urbain Collectif (UC)

Dans ce secteur on retrouve les constructions collectives de la commune :

- l'habitat locatif de type social ;
- le centre commercial (qui petit à petit perd sa vocation commerciale au profit de l'habitat ou des services à la personne) ;
- la résidence personnes âgées.

Ces espaces étaient classés dans le Plan d'Occupation des Sols soit en UE



La zone Urbaine Collective d’Houpeville



1.1.5. Le secteur Urbain où il ne faut pas augmenter les ruissellements (UR)

Dans ce secteur on retrouve les constructions de maisons individuelles qui se situent en pente et contribuent à canaliser, voir augmenter les ruissellements vers un axe de ruissellement situé en contrebas.

Ce secteur n’est pas un secteur inondable, l’objectif, est juste de travailler sur l’infiltration de l’eau sur la parcelle.

Ainsi, sur ce secteur il est important de souligner que le débit de l’eau sera le suivant : 0 litre par seconde par hectare (0l/s/ha).

Le débit conseillé par DISE est lui de 2l/s/ha, sur ce secteur nous sommes donc plus draconien pour éviter qu’en cas de construction d’annexe par exemple, les eaux ne contribuent pas à « gonfler » l’axe de ruissellement situé en aval.

Ces espaces étaient classés dans le Plan d’Occupation des Sols soit en UE ou NB.



La zone Urbaine où il ne faut pas augmenter les ruissellements d’Houpeville



1.1.6. Le secteur Urbain Patrimonial (UP)

Dans ce secteur on retrouve les constructions de maisons individuelles qui ont un intérêt **architectural et patrimonial**.

Une partie des constructions de cette zone a également la particularité d’être **implantée en limite d’emprise publique**.

L’objectif de ce secteur est de **mettre en valeur le caractère patrimonial** de la zone, d’autant plus qu’elle est à proximité immédiate du **monument historique classé**.

L’objectif est également **d’essayer de recentrer le centre-bourg historique autour d’équipements de la commune** (mairie, église, salle polyvalente, école de musique...).

Ces espaces étaient classés dans le Plan d’Occupation des Sols en UE.



La zone Urbaine Patrimoniale d’Houpeville



1.2. Les zones A Urbaniser (AU)

La zone A Urbaniser d’Houpeville comprend des **secteurs Urbain à vocation :**

- **d’habitat agglomérée (AUA) ;**
- **de loisirs et d’équipements (AUE) ;**
- **d’habitat où il ne faut pas augmenter les ruissellements (AUR).**

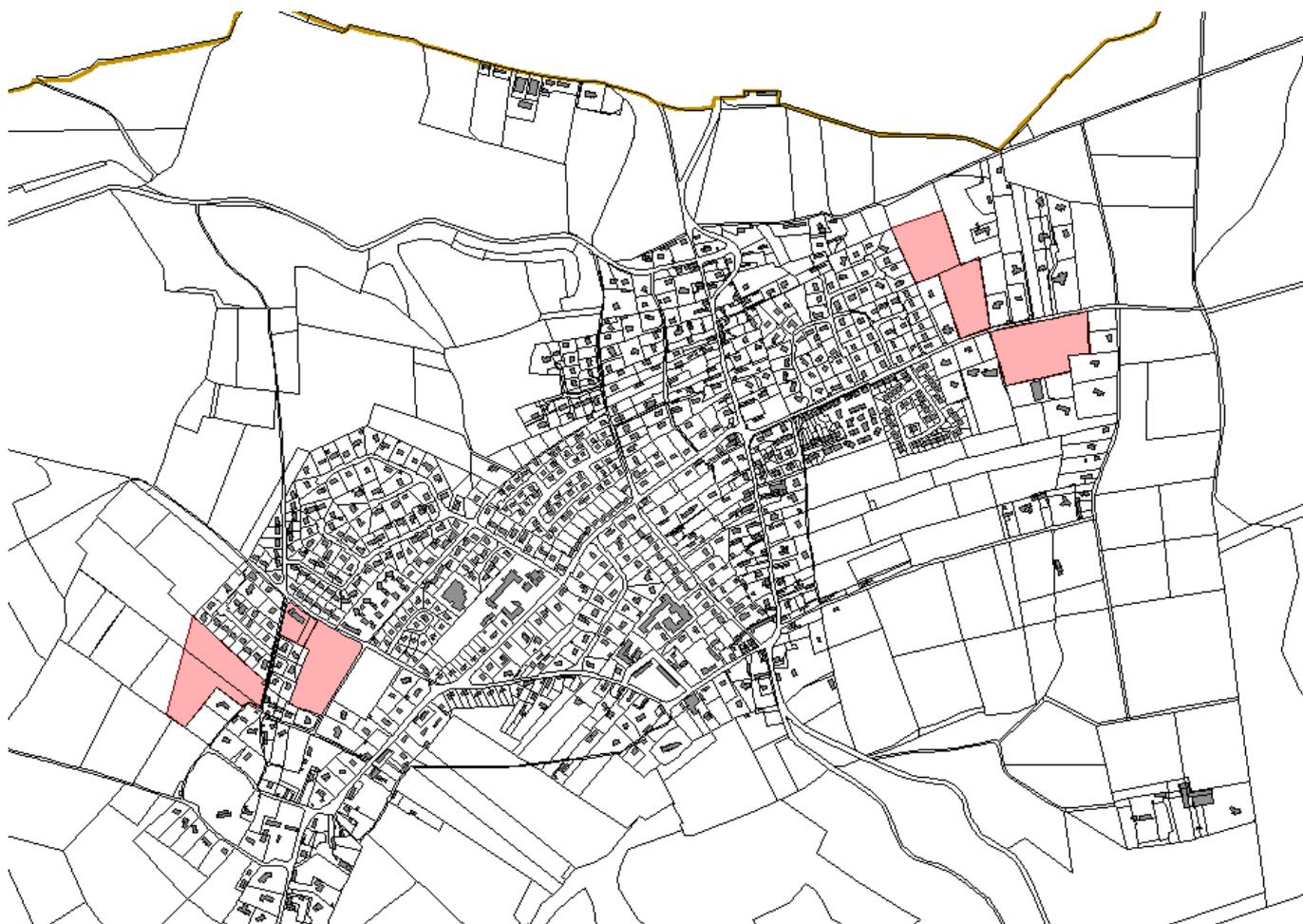
1.2.1 Le secteur AUA (A Urbaniser Aggloméré)

Le **secteur A Urbaniser aggloméré correspond aux terrains nus qui vont recevoir des constructions individuelles à vocation d’habitat.**

Cinq secteurs ont plus particulièrement été définis, ils se situent tous dans la partie agglomérée du bâti de la commune.

PLU d'Houpeville					
	Zones	Superficie en m ²	Assainissement des eaux usées	Héritage du POS	Equivalent constructions
Ouvertures	AUA1	19320	Collectif	oui (NB)	19
	AUA2	22660	Collectif	oui (NB)	22
	AUA3	18950	Collectif	oui (NA)	19
	AUA4	21120	Collectif	en partie (1NA et NC)	21
	AUR	6080	Collectif	non (NC)	6
SOUS-TOTAL		88130			87

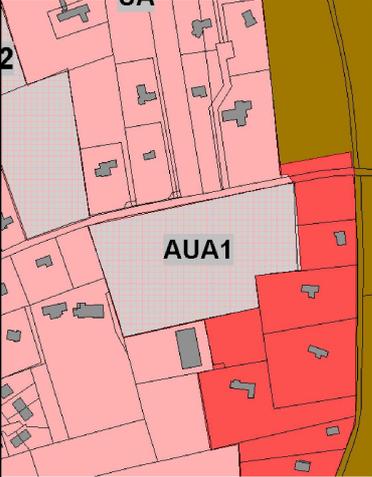
Les zones A Urbaniser Agglomérée du zonage d’Houpeville

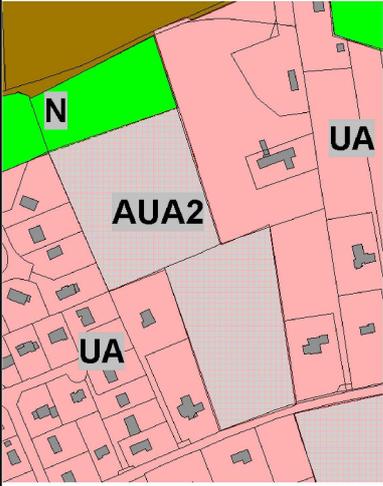


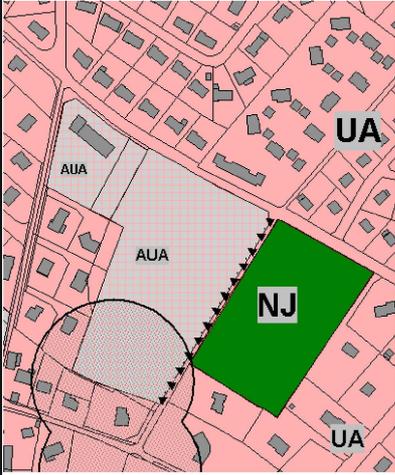
L'intégralité des réseaux : assainissement collectif des eaux usées, eau potable, électricité, téléphone et accès véhicule sont à proximité immédiate des parcelles.

Ci-après sont décrites les parcelles.

Afin d'intégrer au mieux ces parcelles dans leur environnement, des orientations d'aménagement ont été réalisées. Les orientations d'aménagement permettent de mettre en œuvre les orientations du PADD, en particulier sur la thématique des cheminements doux, de la sécurité des déplacements et plus généralement du cadre de vie.

	<h2>HOUPEVILLE</h2>	Fiche AUA 1
	Hameau : La Voix Maline Superficie : 19 320 m ²	
		
		
Contraintes et servitudes		
Risque cavité : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Ruissellement : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Exploitation agricole : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Périmètre monument historique : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Site et sol pollué : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Site archéologique : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non ZNIEFF : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non		
Situation		
<ul style="list-style-type: none"> • Comblement de dent creuse dans la tâche bâtie 		
Occupation du sol		
<ul style="list-style-type: none"> • Prairie – terrain de sport privé 		
Desserte et accès		
Voirie : RD. 90 Largeur : Accès existants :		
		
Communications		
Téléphone : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Réseaux câblés : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Fibre optique : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non		
Eau et assainissement		
Assainissement pluvial : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Assainissement eaux usées : <input type="checkbox"/> individuel <input checked="" type="checkbox"/> collectif <input type="checkbox"/> collectif projeté		
Eau potable : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
Energie		
Electricité : à proximité immédiate		
Equivalents constructions et habitants		
19 constructions pour 42 habitants <i>Estimation sur des parcelles de 800 m², 25 % d'emprise au sol, 2,2 hab / ménage</i>		
Justification du choix		
Cette parcelle se situe en extension du centre-bourg, elle ne présente pas de contre-indication à l'ouverture à l'urbanisation. Il s'agit de reporter une zone déjà urbanisable dans le POS (classée en NB - 2500 m ²). Les accès débouchant sur la RD.90 et la forme de parcelle, obligent à demander un projet d'aménagement d'ensemble. De même une orientation d'aménagement sera réalisée.		
		
Réalisation GeoDev – Juin 2010		

	<h2>HOUPEVILLE</h2>	Fiche AUA 2
	Hameau : Le Fond du Val Superficie : 22 660 m ²	
		
Contraintes et servitudes		
Risque cavité : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Ruissellement : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Exploitation agricole : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Périmètre monument historique : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Site et sol pollué : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Site archéologique : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non ZNIEFF : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Autre : EBC en limite de secteur		
Situation		
<ul style="list-style-type: none"> • Comblement de dent creuse dans la tâche bâtie 		
Occupation du sol		
<ul style="list-style-type: none"> • Prairie 		
Desserte et accès		
Voirie : RD. 90 Largeur :  Accès existants : un accès possible sur la RD. 90		
Eau et assainissement		
Assainissement pluvial : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Assainissement eaux usées : <input type="checkbox"/> individuel <input checked="" type="checkbox"/> collectif <input type="checkbox"/> collectif projeté Eau potable : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
Communications		
Téléphone : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Réseaux câblés : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Fibre optique : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non		
Energie		
Electricité : à proximité immédiate		
Eclairage public		
Eclairage public : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
Equivalents constructions et habitants		
22 constructions pour 49 habitants <i>Estimation sur des parcelles de 800 m², 25 % d'emprise au sol, 2,2 hab / ménage</i>		
Justification du choix		
Il s'agit de reporter une zone déjà urbanisable dans le POS (classée en NB - 2500 m ²). La topographie de cette zone est très pentue dans sa partie Nord. Les constructions devront donc être implantées sur les hauteurs. L'extrême partie Nord est conservée pour être une zone d'expansion des ruissellements à la demande de la CAR. L'urbanisation de cette zone devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble		
Réalisation GeoDev – Juin 2010		

HOUPEVILLE		Fiche AUA 3																											
		<p>Hameau : Le Plain Bosc Superficie : 18 950m²</p> 																											
																													
Situation		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">Contraintes et servitudes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Risque cavité :</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> oui</td> <td><input type="checkbox"/> non</td> </tr> <tr> <td>Ruissellement :</td> <td><input type="checkbox"/> oui</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> non</td> </tr> <tr> <td>Exploitation agricole :</td> <td><input type="checkbox"/> oui</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> non</td> </tr> <tr> <td>Périmètre monument historique :</td> <td><input type="checkbox"/> oui</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> non</td> </tr> <tr> <td>Site et sol pollué :</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> oui</td> <td><input type="checkbox"/> non</td> </tr> <tr> <td>Site archéologique :</td> <td><input type="checkbox"/> oui</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> non</td> </tr> <tr> <td>ZNIEFF :</td> <td><input type="checkbox"/> oui</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> non</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Autre : EBC en limite de secteur</td> </tr> </tbody> </table>	Contraintes et servitudes			Risque cavité :	<input checked="" type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	Ruissellement :	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non	Exploitation agricole :	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non	Périmètre monument historique :	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non	Site et sol pollué :	<input checked="" type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	Site archéologique :	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non	ZNIEFF :	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non	Autre : EBC en limite de secteur		
Contraintes et servitudes																													
Risque cavité :	<input checked="" type="checkbox"/> oui		<input type="checkbox"/> non																										
Ruissellement :	<input type="checkbox"/> oui		<input checked="" type="checkbox"/> non																										
Exploitation agricole :	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non																											
Périmètre monument historique :	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non																											
Site et sol pollué :	<input checked="" type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non																											
Site archéologique :	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non																											
ZNIEFF :	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non																											
Autre : EBC en limite de secteur																													
<ul style="list-style-type: none"> • Comblement de dent creuse dans la tâche bâtie 																													
Occupation du sol																													
<ul style="list-style-type: none"> • Prairie 																													
Desserte et accès		Eau et assainissement																											
<p>Voirie :</p>  <p>Largeur :</p> <p>Accès existants :</p>		<p>Assainissement pluvial : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non</p> <p>Assainissement eaux usées: <input type="checkbox"/> individuel <input checked="" type="checkbox"/> collectif <input type="checkbox"/> collectif projeté</p>																											
Communications		<p>Eau potable : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non</p>																											
<p>Téléphone : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non</p> <p>Réseaux câblés : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non</p> <p>Fibre optique : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non</p>		Energie																											
Eclairage public		<p>Electricité : à proximité immédiate</p>																											
<p>Eclairage public : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non</p>																													
Equivalents constructions et habitants																													
<p>19 constructions pour 42 habitants Estimation sur des parcelles de 800 m², 25 % d'emprise au sol, 2,2 hab / ménage</p>																													
Justification du choix																													
<p>Il s'agit d'urbaniser une nouvelle zone située classée dans le POS en NA.. Une orientation d'aménagement sera réalisée. Une attention particulière sera portée aux fondations (zone étant sur remblais.)</p> <p>Cette parcelle appartient à la mairie d'Houpeville, des logements de type locatif social sont envisagés en conformité avec le PLH, selon les besoins en habitat.</p>																													
Réalisation GeoDev – Juin 2010																													

1.2.2 Le secteur AUE (A Urbaniser d’ Equipements)

Le **secteur A Urbaniser d’Equipements**, correspond à des terrains nus qui vont recevoir des aménagements légers d’équipements publics et de loisirs, à savoir **par exemple un parcours santé ou un terrain pétanque...**

L’emplacement semble idéal pour ce type d’équipement car il est desservi par une sente et se trouve en lisière de forêt.

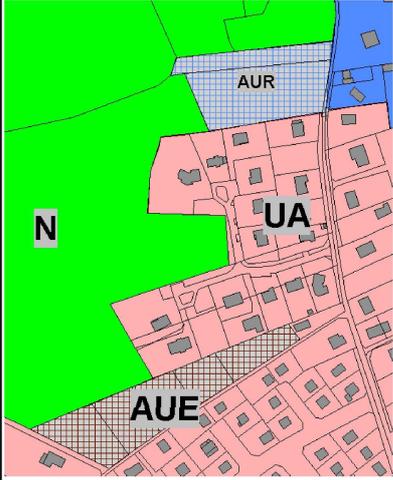
Aucune construction à vocation d’habitation n’est prévue sur ce secteur.

La commune a mis un emplacement réservé sur ce secteur.

Les zones A Urbaniser à vocation d’Equipements du zonage d’Houpeville



Une orientation d’aménagement a été réalisée.

	<h2>HOUPEVILLE</h2>	Fiche AUE
	Hameau : La Brinchotte Superficie : 6 738 m ²	
		
Contraintes et servitudes		
Risque cavité : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Ruissellement : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Exploitation agricole : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Périmètre monument historique : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Site et sol pollué : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Site archéologique : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non ZNIEFF : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Autre : EBC en limite de secteur		
Eau et assainissement		
Assainissement pluvial : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Assainissement eaux usées: <input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif <input checked="" type="checkbox"/> collectif projeté		
Eau potable : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
Energie		
Electricité : à proximité immédiate		
Situation		
• Espace tampon entre la zone bâtie et la zone naturelle		
Occupation du sol		
• Prairie + Pommier + bâtiment		
Desserte et accès		
Voirie : Chemin (non carrossable) Largeur : 2 mètres 		
Communications		
Téléphone : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Réseaux câblés : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Fibre optique : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non		
Eclairage public		
Eclairage public : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
Equivalents constructions et habitants		
Pas d'accueil de nouvelle population programmée		
Justification du choix		
Il s'agit d'urbaniser une nouvelle zone située classée dans le POS en ND. Cette zone se situe face de bâti existant au Sud, à l'Est et une partie au Nord. L'étroussure de la voirie au Sud de la parcelle fait qu'un seul accès devra être créé à l'extrême Sud Ouest de la parcelle. Il est important de souligner que cette partie, située en extrémité de bâti aura un minimum parcellaire de 1500 m ² . Une orientation d'aménagement sera réalisée pour localiser le chemin.		
Réalisation GeoDev – Juin 2010		

1.2.3 Le secteur AUR (A Urbaniser d’habitat où il ne faut pas augmenter les ruissellements)

Le **secteur A Urbaniser où il ne faut pas augmenter les ruissellement** correspond à des terrains nus qui étaient en zone NC du POS.

PLU d’Houpeville					
Zones	Superficie en m ²	Assainissement des eaux usées	Héritage du POS	Equivalent constructions	
AUR	6 080	Collectif	Non (NC)	6	
Sous-total	6 080			6	

Ce secteur n’est pas un secteur inondable, l’objectif, est juste de travailler sur l’infiltration de l’eau sur la parcelle.

Ainsi, sur ce secteur il est important de souligner que le débit de l’eau sera celui conseillé par la DISE, 2l/s/ha, pour éviter qu’en cas de construction d’annexe par exemple, les eaux ne contribuent pas à « gonfler » l’axe de ruissellement situé en aval.

La zone AUR du zonage d’Houpeville



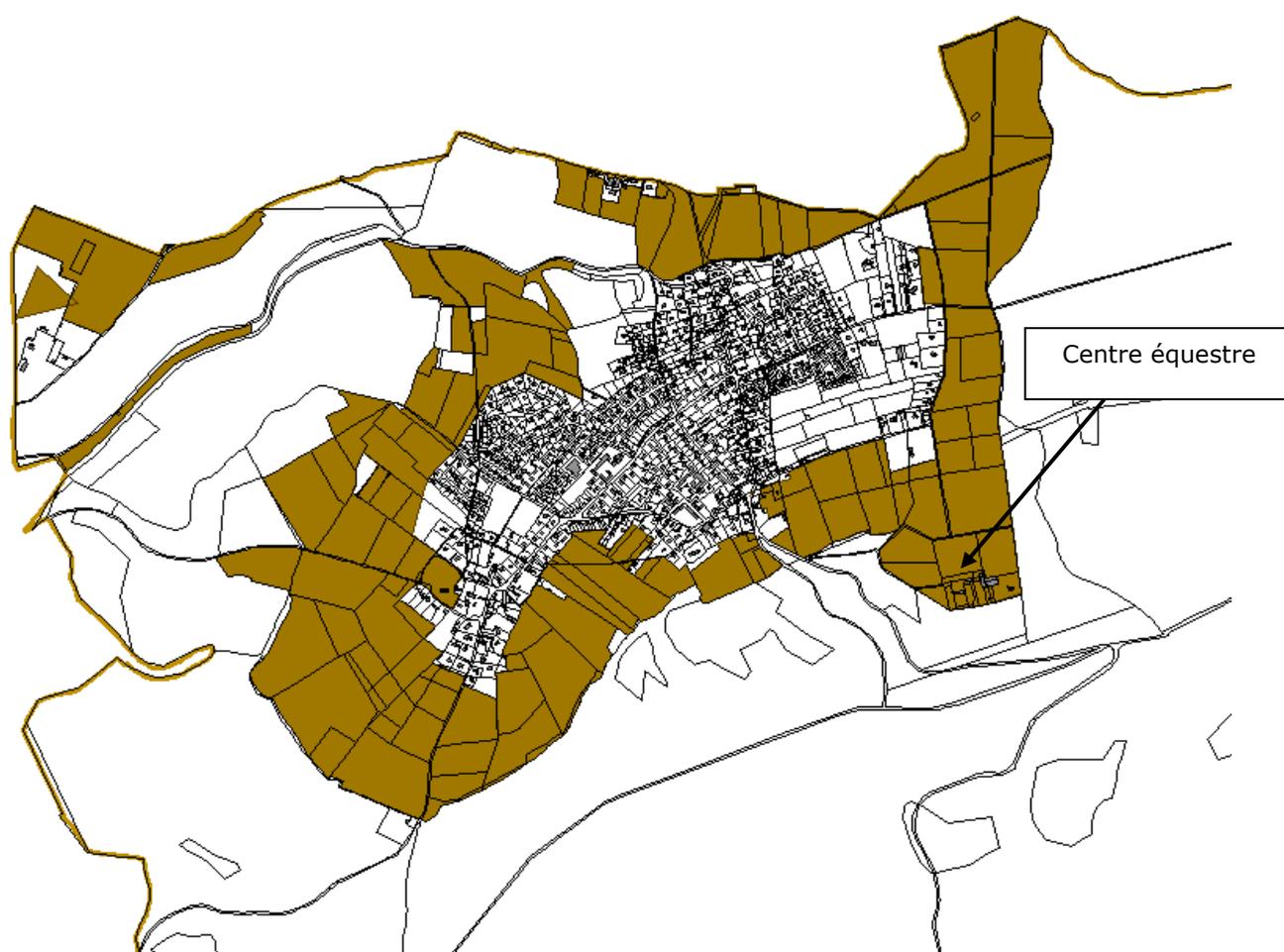
	<h2>HOUPEVILLE</h2>	Fiche AUR
	Hameau : La Brinchotte Superficie : 6 080 m ²	
Contraintes et servitudes		
Risque cavité : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Ruissellement : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Exploitation agricole : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Périmètre monument historique : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Site et sol pollué : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Site archéologique : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non ZNIEFF : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Autre : EBC en limite de secteur		
Eau et assainissement		
Assainissement pluvial : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
Assainissement eaux usées: <input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif <input type="checkbox"/> collectif projeté		
Eau potable : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
Energie		
Electricité : à proximité immédiate		
Situation		
• Espace tampon entre la zone bâtie et la zone naturelle		
Occupation du sol		
• Prairie		
Desserte et accès		
Voirie : Rue Joliot Curie Largeur : 4 mètres 		
Communications		
Téléphone : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Réseaux câblés : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Fibre optique : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
Eclairage public		
Eclairage public : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
Equivalents constructions et habitants		
6 constructions pour 14 habitants Estimation sur des parcelles de 800 m ² , 25 % d'emprise au sol, 2,2 hab / ménage		
Justification du choix		
Il s'agit d'urbaniser une nouvelle zone située classée dans le POS en NC. Cette zone se situe en limite de bâti au Nord et face de bâti existant à l'Est. A noter : Elargissement Assainissement individuel des eaux pluviales Débit 0l/s/ha		
Réalisation GeoDev – Juin 2010		

1.3. La zone Agricole (A)

La zone agricole stricte reprend **le centre équestre de la commune d’Houpeville et les terres agricoles et prairies.**

Toutes ces terres étaient classées en NC dans le POS.

Figure 17 : La zone Agricole du zonage d’Houpeville



1.4. La zone Naturelle (N)

La zone Naturelle du Plan Local d’Urbanisme d’Houpeville comprend un secteur naturel de hameau noté NH, un secteur naturel de jardin, noté NJ et un secteur naturel de loisirs, noté NL.

Le secteur Naturel à vocation de Hameau correspond aux constructions qui ne sont pas agglomérées au centre bourg, à savoir le hameau de Saint-Maurice et le Hameau du domaine au Loups.

Dans ces secteurs les nouvelles constructions à vocation d’habitation ne sont pas autorisées dans la mesure où les accès et réseaux ne sont pas disponibles en suffisance et que la place du piéton ne serait pas sécurisée entre ces deux hameaux et les équipements communaux.

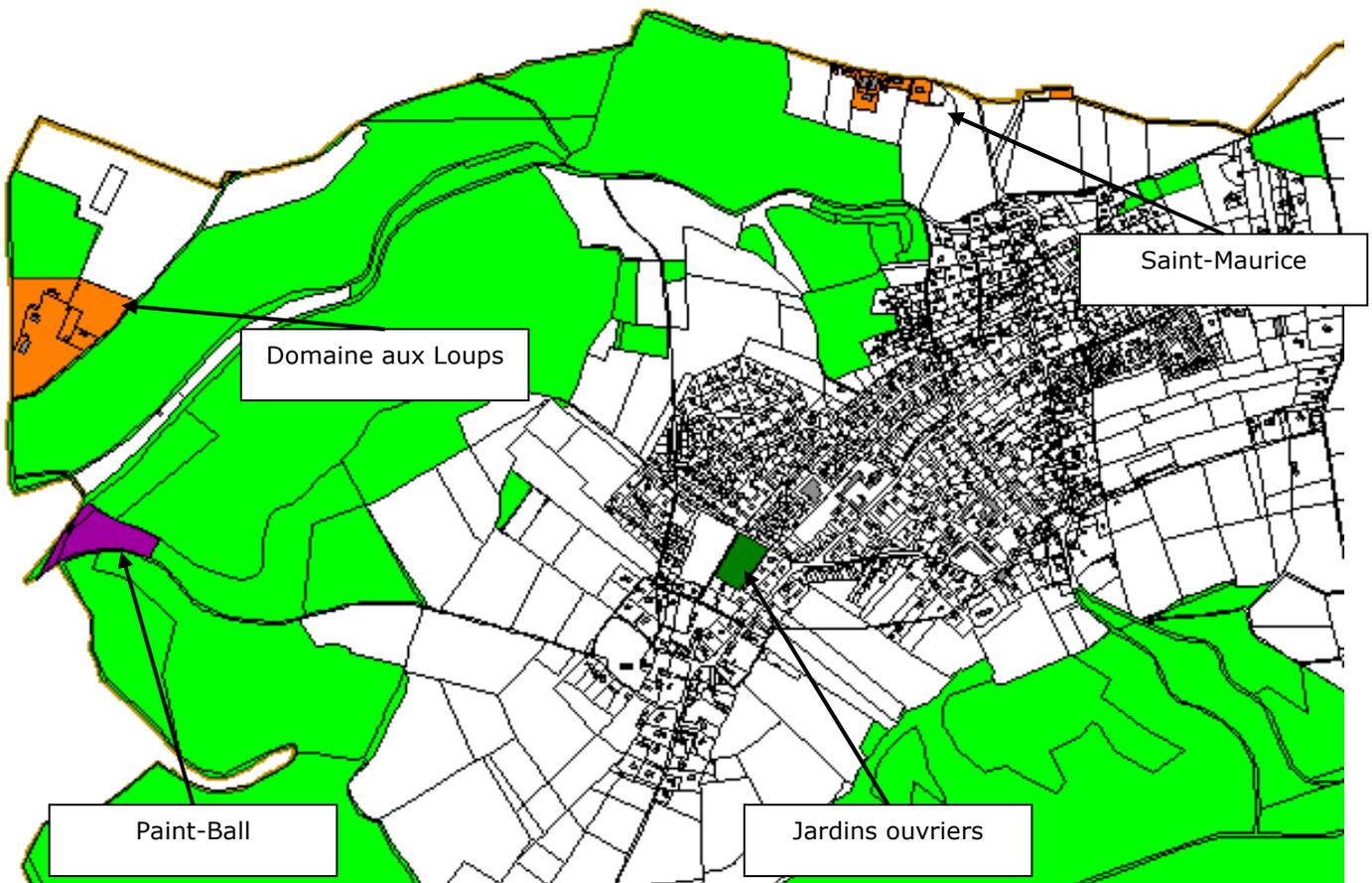
Cette zone autorise les agrandissements, le changement de destination des constructions et les nouvelles constructions d’annexes.

Le secteur Naturel de jardins (NJ) correspond aux jardins ouvriers situés dans le bâti aggloméré, seuls les petits abris de jardin sont autorisés.

Le secteur Naturel de Loisirs correspond au Paint-ball situé dans et en lisière d’un espace boisé. Seules les constructions légères liées à l’activité de loisir de la zone sont autorisées.

La zone N stricte correspond à tous les boisements de la commune, ils ont été identifiés par photo-interprétation.



Les secteurs N du PLU d’Houpeville

Il convient de préciser qu’en l’absence de données complémentaires les zones potentielles d’expansion des ruissellements restent inconstructibles. Si une étude hydraulique et un levé topographique des parcelles concernées permet de préciser le risque, la zone d’inconstructibilité peut être réduite.

2. Le règlement écrit

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

▣ Les dispositions communes à toutes les zones

X.1.X. Le remblaiement des mares, bassins et fossés est interdit.

X.1.X. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, les remblais ou les talus est interdite.

Les utilisations et les occupations du sol qui contribuent à engendrer des ruissellements supplémentaires sont interdits, ce qui explique pourquoi les haies, bassins, fossés, mares ne peuvent être supprimées.

▣ Les zones Urbaines (U)

X.1.1. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) et les résidences mobiles.

X.1.2. Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

X.1.3. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures ou permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ou permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

X.1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

X.1.5. Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

X.1.6. Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

X.1.7. Les nouvelles zones d'activités

X.1.8. Dans les secteurs UA, UB, UC, UP et UR : les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.

X.1.9. Dans le secteur UE, les constructions à vocation d'habitation, les constructions à usage agricole et les constructions d'artisanat, d'entrepôt ou d'industrie.

X.1.10. Le remblaiement des mares, bassins et fossés est interdit.

X.1.11. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, les remblais ou les talus est interdite.

Les articles 1 des zones Urbaines permettent que soient uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol en lien avec l’habitat ou les activités nécessaires à la vie du quartier. Ainsi toutes constructions agricoles, industrielles ou les utilisations telles que le dépôt de véhicules et les campings, préjudiciables au paysage communal sont interdites.

Les articles 1 des zones Urbaines et A Urbaniser autorisent quelques exceptions qui sont précisées soit aux articles 2, soit dans le corps de l’article. Ainsi les affouillements et exhaussements de sol sont globalement interdits mis à part quand ils sont nécessaires à l’urbanisation d’un secteur, à la réalisation d’infrastructures ou quand ils permettent de lever un indice de cavités souterraines.

Dans le secteur UE les constructions nouvelles à vocation d’habitation ne sont pas autorisées, le caractère de ces zones n’étant pas l’habitat, mais les équipements.

▣ Les A Urbaniser (AU)

X.1.1. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l’utilisateur) et les résidences mobiles.

X.1.2. Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

X.1.3. Les affouillements et exhaussements de sol à l’exception de ceux nécessaires à l’urbanisation de la zone, liés aux équipements d’infrastructures ou permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ou permettant la réalisation d’aménagement de lutte contre les inondations.

X.1.4. L’ouverture et l’exploitation de carrière.

X.1.5. Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

X.1.6. Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

X1.7. Les éoliennes, les antennes relais et autres émetteurs d’ondes, ainsi que les panneaux solaires posés sur mats.

X.1.8. Dans les secteurs AUA et AUR, les constructions à usage agricole, d’artisanat, d’entrepôt ou d’industrie sauf celles visées à l’article 2.

X.1.9. Dans le secteur AUE, les constructions à vocation d’habitation, les constructions à usage agricole et les constructions d’artisanat, d’entrepôt ou d’industrie.

X.1.10. Le remblaiement des mares, bassins et fossés est interdit.

X.1.11. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, les remblais ou les talus est interdite.

Les articles 1 des zones A Urbaniser permettent que soient uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol en lien avec l’habitat dans les zones AUC ou les activités nécessaires à la vie du quartier. Ainsi toutes constructions agricoles, industrielles ou les utilisations telles que le dépôt de véhicules et les campings, préjudiciables au paysage communal sont interdites dans ces secteurs.

Les articles 1 des zones Urbaine et A Urbaniser autorisent quelques exceptions qui sont précisées soit aux articles 2, soit dans le corps de l’article. Ainsi les affouillements et exhaussements de sol sont globalement interdits mis à part quand ils sont nécessaires à l’urbanisation d’un secteur, à la réalisation d’infrastructures ou quand ils permettent de lever un indice de cavités souterraines.

Dans les secteurs AUA et AUR les constructions à usage agricole, d’artisanat d’entrepôt ou d’industrie sont interdites.

Dans le secteur AUE les constructions nouvelles à vocation d’habitation ne sont pas autorisées, le caractère de ces zones n’étant pas l’habitat.

▣ Les zones Naturelle (N) et Agricole (A)

X.1.1. Toutes occupations ou utilisations du sol est strictement interdites sauf ceux visés à l’article X.2.

Les zones Naturelle et Agricole disposent de prescriptions d’urbanisme très précises qui encadrent scrupuleusement les conditions d’occupation et d’utilisation du sol ainsi la zone naturelle a vocation à accueillir uniquement quelques aménagement légers ou équipement d’intérêt collectif. La zone agricole quant à elle, reçoit exclusivement des constructions et installations nécessaires à l’activité agricole. Par conséquent, seules les occupations et utilisations du sol mentionnées à l’article 2 sont autorisées.

Les articles 2 du PLU précisent toutes les occupations et utilisations du sol autorisées.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

▣ Les dispositions communes à toutes les zones

Ces dispositions s’appliquent dans toutes les zones et secteurs du PLU.

Ces autorisations s’appliquent **en dehors des zones de risque liées à la présence d’un indice de cavité souterraine ou d’un axe de ruissellement**, représentées sur le règlement graphique.

Sont autorisés :

X.2.X. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif, sous réserve d’en assurer une bonne insertion dans l’environnement.

X.2.X. Le changement de destination de bâtiments existants, ayant un intérêt architectural ou patrimonial, ainsi que leur agrandissement.

X.2.X. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l’urbanisation de la zone, liés aux équipements d’infrastructures ou permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine.

U.2.3. Dans les zones de risque liées à la présence d’un indice de cavité souterraine, les agrandissements des constructions à vocation d’habitation et d’annexe, de commerce, d’activités, de service ou d’équipement public sont autorisés **sous réserve de ne pas construire au droit de l’indice ou de son périmètre d’inconstructibilité et que ces travaux n’aient pas pour effet d’augmenter la nombre de logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non dans le cadre de l’amélioration de l’habitat et dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments d’activités.**

U.2.4. Dans les zones de risque liées à la présence d’un axe de ruissellement, les agrandissements des constructions à vocation d’habitation et d’annexe, de commerce, d’activités, de service ou d’équipement public sont autorisés **sous réserve de ne pas construire au droit du passage de l’axe de ruissellement ou de son périmètre d’inconstructibilité et que ces travaux n’aient pas pour effet d’augmenter la nombre de logements, ainsi que leurs annexe de faible emprise, jointives ou non dans le cadre de l’amélioration de l’habitat et dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments d’activités.**

Il est important de rappeler que toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol s'appliquent en dehors des rayons et périmètres d'inconstructibilité des indices de cavités souterraines et des axes de ruissellement. Dans ces rayons et périmètres d'inconstructibilité, des règles spécifiques s'appliquent en termes d'extension : ne pas construire au droit de l'indice ou au droit du passage de l'axe, l'importance de la superficie de l'extension est de l'ordre de 20% ou de 20m², selon les cas, à discrétion des services instructeurs.

Afin de répondre à l'objectif de renouvellement urbain impulsé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le changement de destination des bâtiments est autorisé, à condition que la vocation soit acceptée dans le secteur.

Les reconstructions

Sont autorisés :

U.2.10. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur agrandissement sont autorisés, à condition que :

- le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ou de son rayon d'inconstructibilité ;
- l'agrandissement soit limité ;
- la reconstruction et l'agrandissement devront, dans la mesure du possible, s'éloigner de la source du risque.

U.2.11. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur agrandissement sont autorisés, à condition que :

- la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement ou de son périmètre d'inconstructibilité ;
- l'agrandissement soit limité ;
- la reconstruction devra être surélevée par rapport au risque inondation ;
- la reconstruction et l'agrandissement devront, dans la mesure du possible, s'éloigner de la source du risque.

Les prescriptions d'urbanisme relatives à la reconstruction, sont identiques aux règles édictées dans les cas de construction.

▣ Les zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU)

Les constructions

Sont autorisés :

X.2.1. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, d'annexe, ou d'équipement public et leurs extensions.

X.2.2. Les constructions à vocation de commerce, d'activité et de service et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

X.2.3. Les constructions et les installations nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, émanation d'odeurs, circulation), et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Dans la zone U et AU sont autorisés **les constructions et leur extension, en lien avec l'habitat** (logement et annexes : garage, serre...).

Les activités économiques telles que l'artisanat, le commerce ou les services ainsi que les installations classées nécessaire à la vie du village sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour le voisinage et pour l'environnement.

Comme pour les constructions, la reconstruction après sinistre est autorisée en dehors des rayons et périmètres de risque ; et est conditionnée à certaines prescriptions dans les rayons et périmètres d'inconstructibilité des indices de cavités souterraines ou des axes de ruissellement.

□ La zone Naturelle (N)

Sont autorisés :

N.2.3.1. Les constructions nouvelles à vocation d'annexe, ou d'équipement public et leurs extensions.

En zone naturelle stricte, l'objectif **est de préserver les milieux naturels remarquables de toutes occupations ou utilisations du sol pouvant nuire à la qualité de ces espaces**, par conséquent ce qui est autorisé reste relativement limité.

Les occupations et utilisations du sol autorisées se cantonnent à des aménagements légers nécessaires à l'ouverture des espaces naturels au public ou à des aménagements en lien avec les activités agricoles, pastorales, forestières ou de pêche.

□ La zone Agricole (A)

Sont autorisés :

Dans la zone A :

A.2.1. Les constructions et installations nouvelles à usage agricole ainsi que leur extension.

A.2.2. Les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que leur extension.

A.2.3. La construction d'annexe jointive ou non, pour un usage complémentaire aux habitations, ainsi que leur extension, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'exploitation agricole.

A.2.4. Le changement de destination de bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial, représentés sur le document graphique.

A.2.5. La construction d'abris pour les animaux.

A.2.10. Dans les zones de risque liées à la présence d’un indice de cavité souterrain ou à un axe de ruissellement, la mise aux normes des bâtiments et installations agricoles.

La zone agricole a pour vocation de permettre le maintien **et le développement des activités agricoles sur la commune d’Houpeville** et elle a également pour vocation, le logement des exploitants agricoles. Ainsi, seules installations et constructions nécessaires à l’activité agricoles, les logements et annexes des exploitants agricoles sont autorisés.

2.3. Accès et voirie

Les articles 3 sont rédigés de manière identique quelque soit la zone.

▣ Les dispositions communes pour toutes les zones

Quelque soit la zone, l’objectif premier est la sécurité des usagers de la route, qu’il soit piéton ou automobiliste, des dispositions telles que le **conditionnement de la constructibilité des terrains** au respect de la sécurité des usagers en est un exemple. **Une attention particulière a été apportée sur les accès** entre les parcelles privées et la voirie, que se soit en terme de sécurité ou en terme de facilité d’accès pour les véhicules de protection civile.

X.3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur voie publique ou privée. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l’existence d’une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l’article 682 du Code Civil.

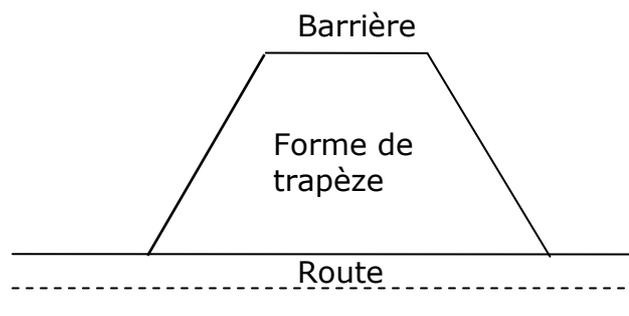
X.3.2. L’autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

X.3.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour les véhicules de lutte contre les incendies et de protection civile.

X.3.4. Le nombre d’accès devra être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers, pour cela il sera conseillé, dès que cela est possible, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant.

X.3.5. Les voies privées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

X.3.6. Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe ci-après.



X.3.7. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie afin d'éviter que les eaux pluviales des voiries ne l'inonde.

Afin de pallier au problème d'inondation des sous-sols, en raison d'un mauvais aménagement sur la parcelle, le conseil municipal a souhaité imposer, dans toutes les zones, **une surélévation de la rampe d'accès au sous-sol, par rapport à la voirie.**

2.4. Desserte par les réseaux

L’objectif de ces articles est d’éviter que les personnes demandent à se raccorder à des réseaux qui n’existent pas. De même, l’assainissement des eaux usées et des eaux pluviales a été réglementé.

Enfin, il est précisé que les réseaux téléphone et électricité doivent être enfouis dans un souci de qualité paysagère de la commune.

▣ Les dispositions communes pour toutes les zones

Alimentation en eau potable

X.4.1. Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable.

Assainissement des eaux usées

X.4.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d’assainissement.

En cas d’impossibilité technique justifiée, un dispositif d’assainissement individuel est autorisé, à condition d’être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l’arrêté interministériel du 6 mai 1996 et à l’arrêté du 14 décembre 2003 modifiant l’arrêté du 6 mai 1996.

Assainissement des eaux pluviales

U.4.3. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l’échelle d’une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage régulation, drains d’infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l’infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que les dessableurs ou déshuileurs notamment à l’exutoire des parcs de stationnement pourra être demandée.

Dans l’attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux. »

Electricité

X.4.4. Tout raccordement au réseau public de distribution d’électricité devra s’effectuer en souterrain.

Téléphone

X.4.5. Tout raccordement au réseau public de téléphone devra s'effectuer en souterrain.

Pour le secteur UR et AUR, il est imposé de prendre en compte les évènements d'occurrence centennale pour dimensionner les ouvrages de lutte contre les ruissellements

U.4.5. Dans le secteur UR les eaux de voirie et les eaux de ruissellement de chaque parcelle ne devront pas dépasser un débit spécifique de 2l/s/ha pour un évènement d'occurrence centennale, si tel est le cas, un aménagement hydraulique devra être réalisé sur la parcelle

2.5. Caractéristiques des terrains

Un changement majeur s'est opéré dans cet article depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. En effet, désormais il est possible d'instaurer un minimum parcellaire qu'en cas de recours à un système d'assainissement individuel ou bien pour intérêt paysager.

▣ Les dispositions communes pour toutes les zones

Il est fixé un minimum parcellaire, ainsi que le respect du minimum parcellaire en cas de division parcellaire pour toutes les zones.

X.5.1. Pour toutes les constructions, en cas de recours à l'assainissement autonome, il est exigé un minimum parcellaire de 1500 m², à l'exception des annexes.

X.5.2. Le respect du minimum parcellaire s'applique également en cas de division parcellaire d'une unité foncière.

2.6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

▣ Les dispositions pour la zone U

Un **recul de 3 mètres a imposé quelque soit** les types de voirie. Cette distance permettrait éventuellement si un élargissement de voirie était réalisé dans le futur de pouvoir empiéter un mètre sur les propriétés sans problème de proximité des constructions. Cette distance permet également d'autoriser la densification de la zone.

Dans toutes les zones, quelques exceptions ont été ajoutées :

- aux constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, qui doivent respecter un recul minimum de 10 mètres ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui pourront s'implanter sans restriction de recul.

□ Les dispositions communes aux autres zones

Un **recul de 5 mètres a imposé quelque soit** les types de voirie. Cette distance permettrait éventuellement si un élargissement de voirie était réalisé dans le futur de pouvoir empiéter un mètre sur les propriétés sans problème de proximité des constructions.

Dans toutes les zones, quelques exceptions ont été ajoutées :

- aux constructions ayant une rampe d’accès à un sous-sol, qui doivent respecter un recul minimum de 10 mètres ;

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif qui pourront s’implanter en limite d’emprise publique.

- **Dans la zone agricole**, il est possible de déroger à cette disposition quand il s’agit **d’aligner un nouveau bâtiment sur un bâtiment existant** situé à moins de 5 mètres de la limite d’emprise publique. Cette exception a pour but de conserver une logique d’implantation des nouvelles constructions dans les zones agricoles bâties.

2.7. Implantation par rapport aux limites séparatives

□ Les dispositions communes à toutes les zones

Un article rappelle tout d’abord, la méthode de calcul des hauteurs des constructions afin d’appliquer les reculs sans difficulté.

X.7.1. Pour le calcul des reculs des constructions par rapport aux limites séparatives, la hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l’implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu’au faîte du toit.

L’implantation des nouvelles constructions ne pourra pas se faire en limite séparative, mais avec un recul au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux sans être inférieur à 5 mètres

L'objectif étant d'ajuster le recul au besoin d'ensoleillement.

X.7.2. Les constructions devront être implantées **avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 5 mètres.**

Comme pour le recul par rapport aux voies et emprises publiques, **des exceptions ont été mises en place**, pour :

- Les ouvrages techniques et les équipements publics (dans toutes les zones) qui pourront s'implanter sans limite de recul ;
- aux bâtiments agricoles qui pourront s'aligner sur un bâtiment existant (dans la zone A).

X.7.3. L'article U.7.2. ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

X.7.4. En cas d'implantation des constructions en limite séparative, les parties de constructions situées en limite séparative ne devront pas comporter d'ouverture.

2.8. Implantation des constructions sur une même propriété

▣ Les dispositions communes à toutes les zones

La commune a souhaité réglementer dans le PLU l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Cette mesure peut répondre à deux objectifs : Tout d'abord l'incitation à la **limitation de la consommation d'espace par la possibilité de jointures entre les constructions principales**. Puis dans un deuxième temps, au **respect du besoin d'ensoleillement des constructions** quand ces dernières sont disjointes.

Ces dispositions s'appliquent uniformément en fonction des zones et ne font l'objet d'aucune exception. Comme pour les reculs par rapport aux limites séparatives ou aux emprises publiques, la méthode de calcul des hauteurs de construction est rappelée dans un article.

X.8.1. Pour le calcul des reculs des constructions à vocation d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au faîte du toit.

X.8.2. Les constructions à vocation d'habitation devront avoir un écartement au moins égal à la hauteur de la construction à vocation d'habitation la plus haute sans être inférieur à 10 mètres.

2.9. L'emprise au sol

▣ Les dispositions communes à toutes les zones

Afin de conserver le caractère rural de la commune et dans un souci d'esthétisme, la commune a souhaité également limiter **l'emprise au sol des annexes de type abris de jardin**. Cette disposition s'appliquera à toutes les zones.

De même afin de laisser à la véranda sa vocation initiale de « jardin d'hiver » les vérandas ont été limitées en superficie sur une maison. Un chiffre strict a été

utilisé, plutôt qu'un pourcentage afin de ne pas pénaliser les petites constructions.

X.9.X. L'emprise au sol des abris de jardins ne devra pas dépasser 20 m² au total sur l'unité foncière.

X.9.X. L'emprise au sol des vérandas ne devra pas dépasser 35 m² en totalité sur la parcelle

L'emprise au sol permettra notamment de **gérer la densité de construction au sol** mais surtout **la gestion des eaux pluviales à la parcelle**.

X.9.X. L'emprise au sol totale des constructions à vocation d'habitation, et d'annexe sera limitée à 25% de l'unité foncière.

2.10. La hauteur des constructions

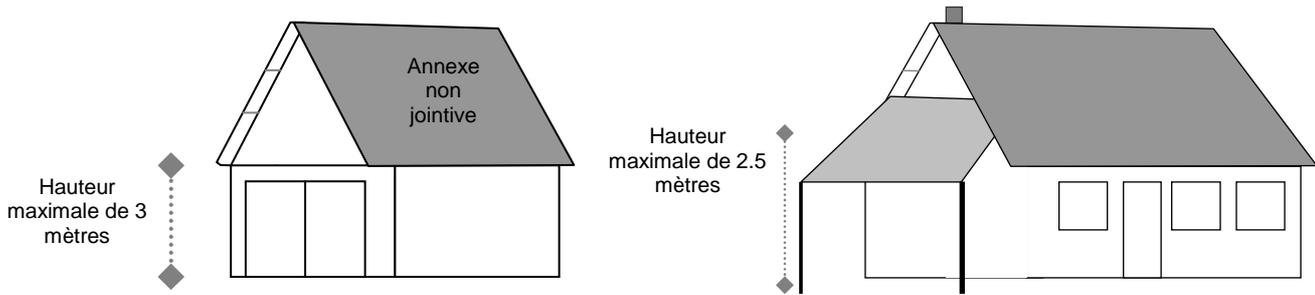
Il est à noter que la méthode de calcul pour la hauteur des constructions est rappelée au début de chacun des articles relatifs à la hauteur.

Des schémas de principe illustrent cet article, leurs objectifs est d'expliquer la disposition et d'orienter le choix des personnes sans toutefois qu'ils soient opposables.

▣ Les dispositions communes à toutes zones

X.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère, elle ne pourra pas dépasser :

- 3 mètres maximum de hauteur pour les constructions à vocation d'habitation, d'activité, de commerce et de service et 2.5 mètres pour les constructions à vocation d'habitation ayant une toiture monopente ;
- pour les annexes jointives ayant au moins deux pentes, la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;
- 2,5 mètres pour les annexes jointives monopentes de type charreterie, à condition que cette annexe soit en pignon ;
- 3 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ayant au moins deux pentes.



Le choix des hauteurs maximales autorisées a été défini en fonction des hauteurs des constructions existantes et de l’architecture environnante de la zone. Ainsi dans les zones Urbaines, Agricoles.

La hauteur des annexes, quelles soient jointives ou non à été limitée pour éviter les annexes disproportionnées par rapport aux habitations.

▣ Les dispositions spécifiques à la zone A

Dans la zone agricole, les bâtiments et installations agricoles sont limités à 15 mètres maximum de hauteur, ce maximum assure la possibilité de réaliser des constructions tels que des hangars qui demandent des hauteurs importantes. Toutefois pour ne pas compromettre l’activité agricole, des exceptions peuvent être faites pour les installations techniques nécessaires à l’activité, dépassant cette hauteur maximale.

A.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l’implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu’à l’égout de toiture ou à l’acrotère, elle ne pourra pas dépasser :

[...]

- 15 mètres maximum de hauteur pour les autres constructions à usage agricole, sauf dans le cas d’installations techniques nécessitant un dépassement de cette hauteur (silo, cheminée...)

▣ Les dispositions spécifiques aux zones UE et UC

Dans ces zones il existe des constructions hautes comme le gymnase pour la zone UE et le logement locatif social pour la zone UC, il est donc impératif d'autoriser des hauteurs similaires

A.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère, elle ne pourra pas dépasser :

[...]

- 8 mètres maximum de hauteur pour les secteurs UE et UC

2.11. L’aspect extérieur

En préambule à cette partie relative à l’aspect des constructions, un certain nombre d’articles ayant une portée générale sont mentionnés, ces règles s’appliquent à tout type de construction.

Pour plus de lisibilité dans cet article, il a été organisé en plusieurs rubriques :

- **Les toitures ;**
 - Types de toiture ;
 - Matériaux et couleurs de toiture ;
- **Façades ;**
- **Clôtures.**

■ Les dispositions communes à toutes les zones

Le préambule de l’article 11 rappelle un certain nombre de dispositions imposant les **principes d’harmonie et d’intégration paysagère** des nouvelles constructions.

X.11.1. Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

X.11.2. L’autorisation de construire pourra être accordée sous réserve de l’observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en U.11.1.

X.11.3. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements de l’environnement immédiat.

D’une manière générale, le conseil municipal a souhaité interdire les toitures brillantes, qui s’intègrent très mal dans le paysage ainsi que les plaques PVC et les plaques petites ondes. Ces interdictions s’appliquent à tout type de constructions.

U.11.5. Les toitures brillantes, les plaques PVC et les plaques à petites ondes sont interdites.

◆ Les toitures

Types de toiture

Le conseil municipal a souhaité tout d'abord interdire toutes les constructions en toiture terrasse, dans la mesure où ce type de toiture est très peu présent sur la commune et de plus il est difficile de réglementer l'intégration paysagère de ce type de construction, qui mériterait un traitement au cas par cas. Il est de même pour les toitures monopentes qui sont autorisées uniquement pour les annexes car ce type de toiture est beaucoup moins onéreuse qu'une toiture double pente et de plus, il existe déjà des annexes de ce type sur la commune.

Pour les pentes de toiture, seul un minimum de pente a été imposé, il correspond au degré de pente nécessaire pour utiliser les matériaux définis dans le règlement écrit.

Pour résumer, les annexes pourront être :

- non jointives en double pente ;
- jointives en monopente ou double pente.

Pour les annexes jointives, il est demandé une transition harmonieuse entre les constructions.

Le degré de pente des annexes jointives double pente devra être le même que la construction principale dans un objectif d'esthétisme.

Des **débords de toiture sont imposés** sur les constructions. Les débords permettant de protéger les façades des intempéries mais également, ils améliorent l'esthétisme des constructions.

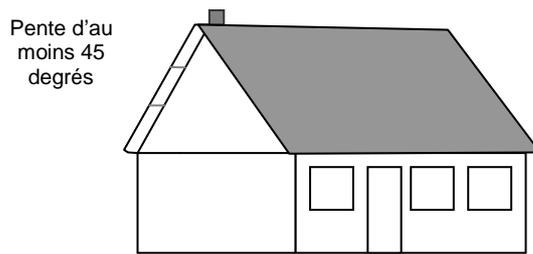
Pour les annexes de type abris de jardin, le degré de pente des toitures a été adapté en fonction de l'emprise au sol de l'annexe, afin de correspondre aux modèles en vente dans le commerce.

X.11.7. Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à vocation d'habitation à condition que la totalité de la toiture soit en toiture terrasse ou que au moins 50% de la construction soit constitué d'une toiture double pente.

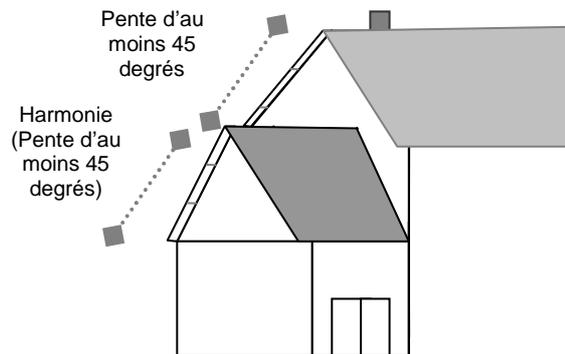
X.11.8. Les toitures monopentes sont autorisées pour les constructions à vocation économique à condition que la construction soit constituée de deux modules monopente différents et que la pente de chaque module soit comprise entre 5 et 30 degrés.

X.11.9. Les toitures monopentes sont strictement interdites sur les constructions à vocation d'habitation.

X.11.10. Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera au minimum de 45 degrés.

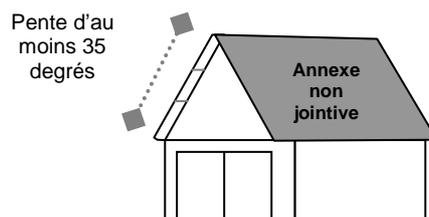


X.11.11. Les pentes des annexes jointives double pente devront être de même degré que les pentes de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.

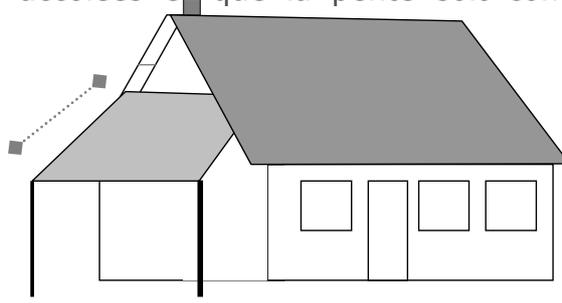


X.11.12. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

X.11.13. Les annexes non jointives ayant au moins deux pentes sont autorisées chaque pente sera au minimum de 35 degrés.



X.11.14. Les annexes jointives monopentes de type charreterie peuvent être autorisées à condition qu'elles soient implantées en pignon de la construction sur lesquelles elles sont accolées et que la pente soit comprise entre 20 et 30 degrés.



X.11.15. Les toitures des constructions devront posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, à l'exception des secteurs UE.

X.11.16. Les articles X.11.7. à X.11.15. ne s'appliquent pas aux annexes de type abris de jardin ou de type véranda.

Matériaux et couleurs

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans l'architecture environnante, en termes de couleur et de matériaux. Les prescriptions ont été définies en fonction des matériaux et des couleurs observés sur le territoire communal.

Les matériaux de toiture ont uniquement été imposés pour les constructions à vocation d'habitation.

X.11.17. Les couleurs des toitures des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

X.11.18. Les matériaux de toiture devront être constitués d'ardoises (naturelles ou non), ou de tuiles (naturelles ou non), ou de zinc, ou de bois ou de chaume. Les vitrages sont autorisés sur les toitures

X.11.19. Les toitures brillantes ou de couleur vive sont interdites.

X.11.20. Pour les toitures constituées d'ardoises (naturelles ou non), ou de tuiles (naturelles ou non), les couleurs des toitures doivent être en harmonie avec les autres constructions ou annexes environnantes et doivent être dans les tons tuiles ou ardoises.

X.11.21. Dans le secteur UP, la construction d'annexe doit utiliser des matériaux de toiture nobles ou des imitations de qualité rappelant le caractère patrimonial de la construction à vocation d'habitation.

◆ **Les façades**

Comme pour les toitures, il est demandé que les façades présentent un **traitement architectural harmonieux**, qui s’intègre correctement dans l’environnement immédiat de la construction. Les **couleurs** foncées, vives et criardes sont interdites pour les façades enduites ou peintes, ici l’objectif est de conserver le caractère des lieux. Par contre, cette disposition permet toutefois que les constructions soient composées de briques, matériau typique de la région, car l’article concerne les façades enduites ou peintes.

Afin de préserver l’architecture locale telle que l’utilisation de briques, silex, pierre de taille, il est mentionné que les matériaux nobles peuvent être laissés apparents.

X.11.22. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

X.11.23. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l’architecture dominante de l’environnement de la construction.

X.11.24. Les couleurs vives, les couleurs foncées et les couleurs criardes sont interdites pour les façades enduites ou peintes.

X.11.25. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

X.11.26. Les façades lorsqu’elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité (briques, silex, pierres de taille...) permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d’enduit ou de peintures, à l’exclusion des couleurs vives, des couleurs foncées et des couleurs criardes.

X.11.27. Les couleurs des colombages devront être dans les tons bois, bleu ou vert. Les couleurs vives et criardes sont interdites.

X.11.28. Les couleurs des vérandas devront être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade et ne devront pas être de couleurs vives ou criardes.

X.11.29. L’architecture des vérandas devra être en harmonie avec les constructions sur lesquelles elles sont accolées.

X.11.30. Les travaux d’agrandissement des constructions à vocation d’habitation, d’activités, de commerces, de services et les annexes doivent utiliser des matériaux en harmonie avec la construction initiale.

X.11.31. Dans le secteur UP, toutes les constructions doivent utiliser des matériaux nobles ou des parements de qualité rappelant le caractère patrimonial de la construction à vocation d'habitation.

Les constructions sont autorisées dans la mesure où elles respectent les autres prescriptions du règlement écrit telles que les hauteurs, les pentes de toitures, les couleurs...

Dans un souci d'harmonie entre les constructions principales et les annexes, il est demandé que les couleurs des vérandas soient en harmonie avec les couleurs de la construction principale.

◆ **Les clôtures**

La hauteur des **clôtures**, quelque soit la limite (séparative ou domaine publique) a été augmentée fixée à un maximum de **1.50 mètre**.

Quant aux **soubassements**, ils ne devront pas excéder 30 cm de hauteur totale de la clôture.

Enfin la hauteur des **murs pleins** sont autorisés, leur hauteur totale est limitée à 1.80 mètre. La hauteur totale des piliers est limitée à 2 mètres.

X.11.32. Les clôtures des parcelles ne pourront pas excéder 1.50 mètre en limite d'emprise publique et en limite séparative.

X.11.33. Dans le cas de soubassements en matériaux opaques, ceux-ci ne devront pas excéder 30 cm de hauteur.

X.11.34. Seuls les murs pleins sont autorisés, leur hauteur totale est limitée à 1.80 mètre. La hauteur totale des piliers est limitée à 2 mètres.

X.11.35. Les murs pleins et soubassements, s'ils ne sont pas réalisés en matériaux nobles, devront être enduits ou peints de la couleur de la construction principale de la parcelle à vocation d'habitation.

X.11.36. Seuls les canisses, pailions et filets d'occultations en matière naturelle sont autorisés, à condition que la hauteur ne dépasse pas 1.50 mètre.

2.12. Le stationnement

Pour assurer que le stationnement des véhicules se fasse bien en dehors des voies publiques, il est demandé que **chaque parcelle dispose de place de stationnement supplémentaire** aux garages et entrée charretière. Cette mesure permet le stationnement des visiteurs sur la parcelle même. La sécurité routière sur les voies publiques est ainsi préservée.

X.12.1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

X.12.2. En plus des places couvertes, sont exigées deux places de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière.

X.12.3. Les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées devront être végétalisés afin que les caravanes ne pas visibles des lieux avoisinants.

Un premier article à caractère incitatif conseille au pétitionnaire de végétaliser les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privatives. L'objection étant de préserver au maximum le cadre de vie dans la commune.

2.13. Les espaces libres et plantations

Il existe deux types de prescriptions dans les articles 13 :

- des mesures imposants un minimum d'espaces verts assurant ainsi la conservation de surfaces de sol non impermabilisées pour la gestion des eaux pluviales ;
- des mesures relatives aux alignements boisés.

Les **surfaces minimums d'espaces verts** sont imposées au prorata de la surface de l'unité foncière. Houpeville possède un cadre de vie champêtre, cette prescription permettra de garantir ce cadre de vie original.

X.13.1. Dans tous les secteurs les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins 50% de la superficie de l'unité foncière.

X.13.2. Les haies devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en mairie.

X.13.3. Les linéaires de haies existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations en essences locales, excepté si le remplacement est ponctuel.

X.13.4. Les plantations en alignements repérés sur le document graphique réglementaire sont identifiées et protégés au titre de l’article L. 130.1. du code de l’urbanisme.

X.13.5. Les haies composées d’essence arbustive de devront pas dépasser 2.20 mètres maximum de hauteur.

X.13.6. Les emprises de 15 mètres de long et de 3 mètres de large réservées pour la collecte des ordures ménagères devront être intégrées du point de vue paysager tout en garantissant un bon accès pour les camions de collecte.

2.14. Le coefficient d’occupation des sols

Le choix a été fait de se tourner vers des prescriptions de hauteurs, de recul, d’emprise... pour gérer et créer la tâche bâtie. De plus, le C.O.S est un outil pas toujours facilement applicable pour les communes.