

Département de l'Eure



# LE BOSC ROGER EN ROUMOIS

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Pièce n° 4

P. L.U. arrêté le 29 Mai 2012

Enquête publique du : 19 avril 2013 au 21 mai 2013

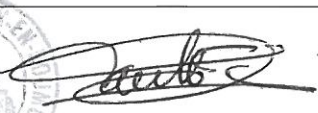
P.L.U. approuvé par délibération du conseil municipal du : 2 décembre 2013

|  | Date       | Modifications                                                 |
|--|------------|---------------------------------------------------------------|
|  | 6 sept. 13 | Tableau p10, UZ2 p65, AUz2 p95, Zone A p107 Zone N p119 à 122 |
|  |            |                                                               |
|  |            |                                                               |

#### GEODIA Conseils

SELARL de Géomètres – Experts  
887, rue de Cocherel – 27000 EVREUX  
Tel : 02.32.33.31.46 – Fax : 02.32.33.00.10  
29 Mai 2012



  
**Philippe VANHEULE**  
Maire

le 16 décembre 2013

## TABLE DES MATIERES

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT .....                                                      | 3   |
| TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....                                                 | 5   |
| Zonage .....                                                                          | 10  |
| Les espaces boisés classés .....                                                      | 11  |
| TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....                          | 13  |
| Zone UA .....                                                                         | 15  |
| Zone UB .....                                                                         | 27  |
| Zone UC .....                                                                         | 39  |
| Zone UE.....                                                                          | 51  |
| Zone UZ .....                                                                         | 61  |
| TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....                      | 71  |
| Zone AU .....                                                                         | 73  |
| Zone 1AUa .....                                                                       | 79  |
| Zone AUz .....                                                                        | 91  |
| TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES ..... | 101 |
| Zone A .....                                                                          | 103 |
| Zone N .....                                                                          | 113 |
| TITRE V : ANNEXES DOCUMENTAIRES.....                                                  | 125 |





## MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en quatre parties :

- Titre I : Dispositions générales
- Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- Lecture du Titre I ;
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain.  
Vous y trouverez les règles qui s'appliquent à votre terrain ;
- Consultation des renvois.



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**



**Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

#### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du BOSC ROGER EN ROUMOIS, Département de L'EURE.

#### ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local Urbanisme :

2.1 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- les dispositions légales du Code de l'Urbanisme ;
- les dispositions légales du Code Civil ;
- la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat (loi n° 73.1193 du 27 décembre 1973) sur l'urbanisme commercial ;
- la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n° 3 et 4;
- la législation, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- le Code Minier pour le réaménagement des carrières ;
- l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme relatif aux permis de démolir.

2.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment :

- le règlement sanitaire départemental ;
- les articles R. 111-2, R.111-3-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- le zonage d'assainissement.

#### ARTICLE 3 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS ET LOTISSEURS

3.1 - La participation des constructeurs et lotisseurs aux équipements publics est régie par les articles L. 332-6 à L. 332-16 du Code de l'Urbanisme.

3.2 - Dans tous les cas où cela s'avère nécessaire, seront demandés au constructeur :

Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages collectifs, notamment celles prévues à l'article R 332.15 du Code de l'Urbanisme.

Le financement des branchements.

Des contributions demandées pour la réalisation des équipements des services public industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie, notamment des services de distribution d'électricité, de gaz, d'eau et d'énergie calorifique.

Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-707 du 1er août 2003.

3.3 - Ces dispositions s'appliquent aux lotisseurs qui de plus peuvent avoir à leur charge :

Les équipements propres aux lotissements susceptibles d'être ultérieurement classés dans la voirie et les réseaux publics.

Les aménagements des terrains et réseaux appartenant au Domaine Public (ou devant y être inclus) qui résulteront de la réalisation du lotissement et notamment la mise à la cote définitive des terrains qui seront cédés nus et dégagés.

L'installation en souterrain des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution.

Une participation forfaitaire représentative de la Taxe d'aménagement et des contributions énumérées dans les paragraphes 3.1.1 et 3.1.3 dessus, qui pourraient être exigées des futurs constructeurs.

L'ensemble de ces dispositions peut être appelé à modification dans le cadre des textes d'application de la loi du 13 Décembre 2000 dite loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

#### ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

4.1 - Plan de zonage :

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation future (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques, plan de zonage (pièce n° 4.2).

Sur ces plans figurent également les espaces boisés classés ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général sont repérés sur le plan par un quadrillage et identifiés par un numéro d'opération.

- les espaces boisés classés sont repérés au plan par une trame orthogonale de cercles.

4.2 - Règlement :

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

Nature de l'occupation du sol :

- Article 1      Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2      Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

#### Conditions de l'occupation du sol :

- Article 3 Accès et voirie
- Article 4 Desserte par les réseaux
- Article 5 Caractéristique des terrains dans le cas d'absence de réseaux assainissement collectif sinon disparition de cet article
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 Emprise au sol des constructions
- Article 10 Hauteur des constructions
- Article 11 Aspect extérieur, toitures, clôtures
- Article 12 Stationnement
- Article 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés.

#### Possibilités maximales d'occupation du sol :

- Article 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)
- Article 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

### ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et les servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles 3 à 13 des règlements de zones et doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maire, dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes.

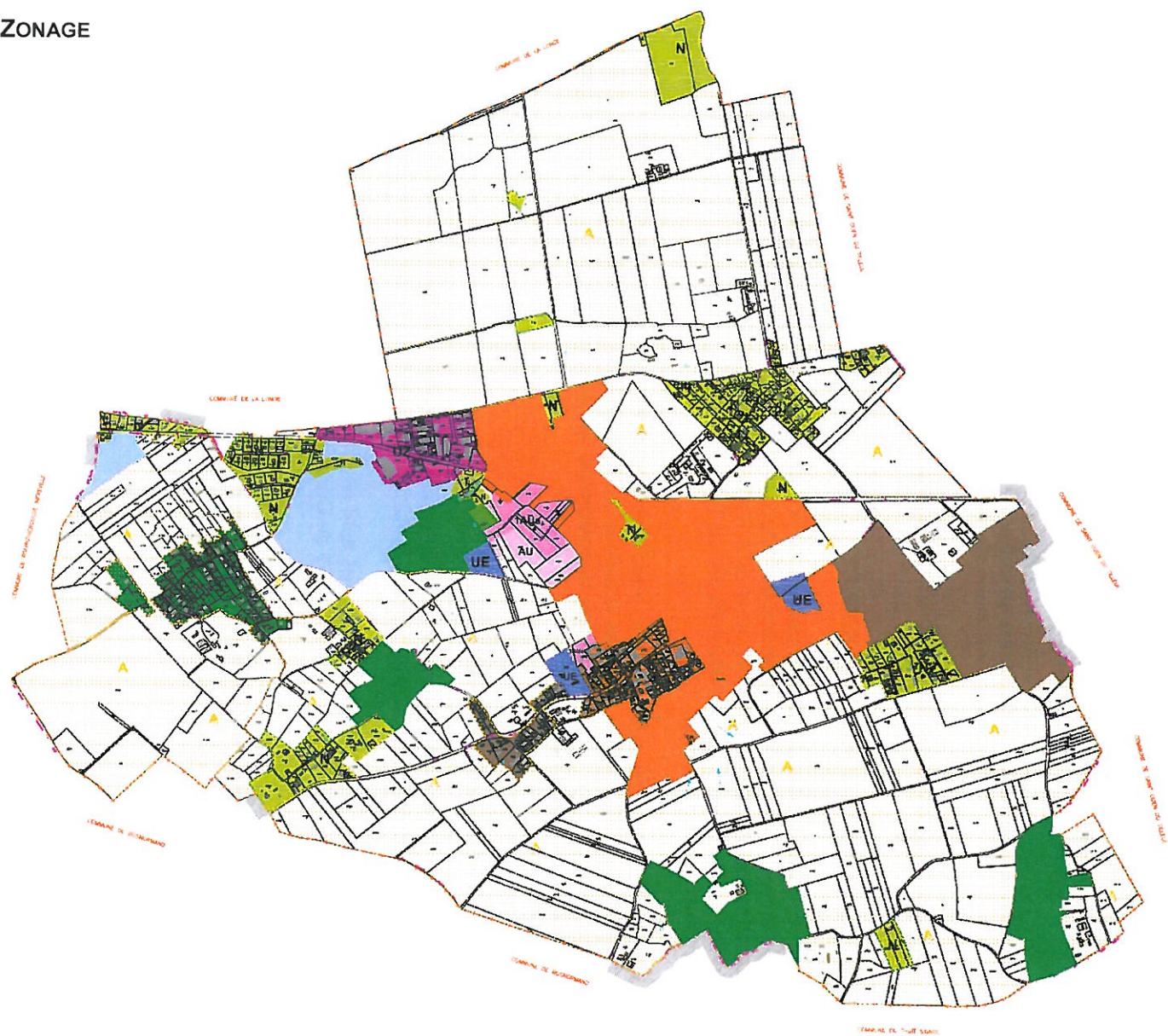
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable dans la zone le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### ARTICLE 6 - RAPPEL DE PROCEDURES

- 6.1 - Les dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables sont énumérées dans les articles R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 6.2 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 6.3 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés.  
Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

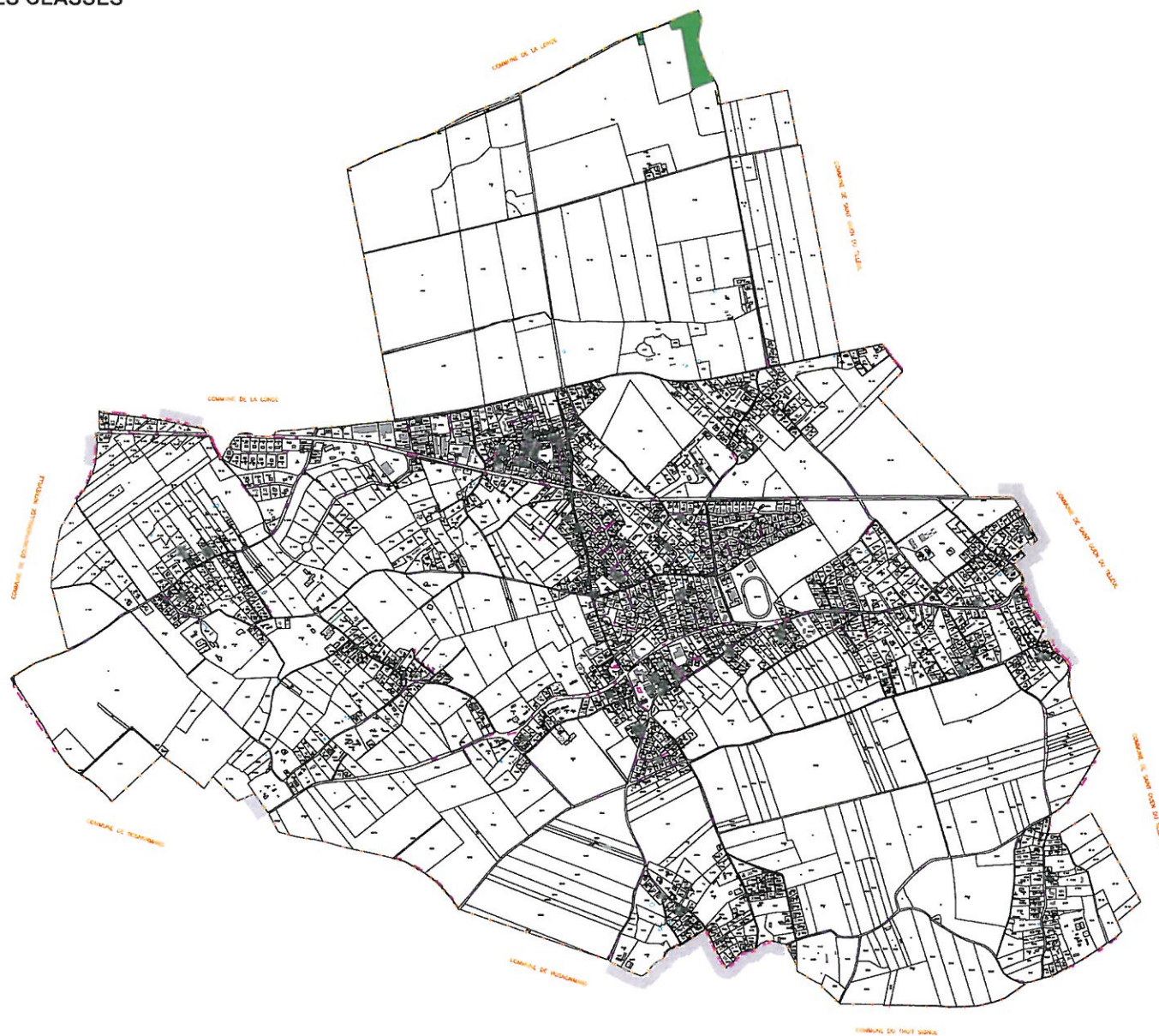


## ZONAGE



| ZONAGE                                                                                |              |                 |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|---------|
| TABLEAU DES SURFACES                                                                  |              |                 |         |
|    | UA           | 11,2 ha         | 183 ha  |
|    | UB           | 83,8 ha         |         |
|    | UC           | 37,8 ha         |         |
|    | UE           | 4,9 ha          |         |
|    | UZ           | 12,1 ha         |         |
|    | AU           | 3,6 ha          |         |
|    | 1AUa         | 6,2 ha          | 700 ha  |
|    | AUz          | 23,4 ha         |         |
|    | A            | 699,8 ha        |         |
|   | N            | 60,4 ha         | 117 ha  |
|  | Nh           | 55,8 ha         |         |
|  | Nj           | 0,7 ha          |         |
|                                                                                       | <b>Total</b> | <b>999,7 ha</b> | 1000 ha |

## LES ESPACES BOISES CLASSES





## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## **ZONE UA**











## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

#### Caractère de la zone UA :

La zone UA est une zone urbaine dense, centrale, comprenant habitat, commerces, services, équipements et activités compatibles avec l'habitat. Elle est le cœur historique de la commune et regroupe constructions anciennes et équipements aux formes plus contemporaines.

### UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les installations publiques ou privées qui engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain.

Les constructions à usage industriel ou agricole.

Les opérations de lotissement pour y accueillir des activités.

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning, le stationnement de caravanes et de mobil-homes.

Les parcs résidentiels de loisirs.

L'ouverture, l'extension et l'exploitation de toute carrière.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet.

Les exhaussements et les affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des projets autorisés ou à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou de gestion des nuisances.

Le comblement des mares et des talwegs de ruissellement.

### UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

#### Rappels :

*Les dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables sont énumérées dans les articles R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1.

Pour les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de construction particulières, les règles UA3 à UA13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités de toute nature sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement.

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils représentent habituellement, ils puissent être compatibles avec l'habitat environnant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

La reconstruction après sinistre, le changement de destination, la transformation et la réhabilitation sont autorisés sous réserve de compatibilité avec le caractère de la zone. En cas de sinistre, la reconstruction pourra se faire à l'identique ou conformément au présent règlement.

Les plantations et les mares mentionnées au plan de zonage doivent être conservées au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ces plantations est soumise à autorisation préalable.

#### MARNIERES ET CARRIERES :

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées (dont la présence est certaine), repérées au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R. 111-2 du code l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de construction après sinistre.

## **UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable ouverte à la circulation en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout terrain constructible doit posséder un accès d'une largeur minimum de 3 m.

### **3.2 - Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transport public. Les voies en impasse desservant plus de 2 logements devront être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Toute opération d'urbanisation de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

## UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution ou branchement sera réalisé en souterrain.

### 4.1 - Eau, électricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau, électricité dans des conditions satisfaisantes compte tenu de sa destination. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Toute opération groupée (permis d'aménager, permis groupé, ...) doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

### 4.2 - Assainissement :

#### 4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et raccordements répondront aux caractéristiques et dispositions préconisées par le Syndicat d'Assainissement de Bosc-Roger En Roumois / St Ouen du Tilleul et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, égouts d'eaux pluviales et cours d'eau est interdite.

Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions à la date en vigueur à la date de la demande de permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques.

Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation du réseau, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le zonage d'assainissement de la commune et la réglementation en vigueur.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil) et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant la rétention des eaux pluviales sur son terrain.

Toutes les activités disposant d'une surface imperméabilisée (de type parking et voirie) ou toute activité pouvant générer des hydrocarbures par ruissellement devront être équipés d'un

séparateur à hydrocarbures.

Les eaux pluviales seront rejetées après traitement si nécessaire (de type séparateur à hydrocarbures) en privilégiant la gestion à la parcelle (tranchée d'infiltration, noue, fossé, mare, en surface...).

## **UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sauf raccordement au réseau collectif, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au projet.

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

Les constructions peuvent être édifiées aux alignements des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions qui ne sont pas édifiées en alignement des voies publiques devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux restaurations et transformations de bâtiments existants, de même qu'aux reconstructions et extensions si les opérations prévues n'ont pas pour objet de réduire les marges de recul existantes.

## **UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3m, sauf pour les annexes non habitées.

La construction du bâtiment jouxtant la limite séparative est autorisée si sa hauteur est inférieure à 5m au droit de la limite sauf :

- lorsqu'il existe déjà sur cette limite une construction ou un mur d'une hauteur au moins égale à celle de la construction à réaliser et permettant l'adossement.
- pour les pointes de pignon d'une hauteur correspondant à R+combles aménageables ou aménagés.
- sur les limites internes d'une opération de construction.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, la restauration, la transformation ou la reconstruction d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés à condition de ne pas réduire la marge de recul existante.

## **UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Définition :** une annexe est une construction isolée ou non, telle qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autre que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Deux constructions non contigües implantées sur une même propriété doivent respecter une distance au moins égale à 4 mètres comptés horizontalement si l'une au moins des façades a une ouverture, et 2 mètres si elles ne comportent pas d'ouvertures.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Toutefois, en cas de reconstruction après sinistre ou en cas de réhabilitation, la construction à réédifier ou réhabiliter peut occuper l'emprise au sol antérieure au sinistre, ou à la réhabilitation même si celle-ci dépasse l'emprise au sol réglementaire de 60%.

Cette limitation ne s'applique pas aux annexes. (l'annexe est définie à l'article 8)

## UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation nouvelles ne peut excéder trois niveaux habitables soit :

- rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables,
- ou rez-de-chaussée + 2 étages sans combles aménagés.

La hauteur de la dalle du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0.80 m par rapport au terrain naturel d'origine.

La réhabilitation de constructions dont le gabarit initial est supérieur peut être autorisée.

Les extensions comprenant plus de trois niveaux sont autorisées si le bâtiment dont elles sont l'extension comprend plus de trois niveaux. La hauteur des extensions ne sera en aucun cas supérieure à la hauteur de la construction dont elles sont l'extension.

Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, éoliennes... ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

## UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'emploi de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche respectant les prescriptions de la Haute Qualité Environnementale® ou l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

Les constructions favorisant l'économie d'énergie grâce à des matériaux ou des techniques innovantes et la production d'énergies renouvelables pourront ne pas se voir appliquer les articles 11.1 et 11.2.

11.1 - Aspect extérieur :

*Art R 111-21 du Code de l'Urbanisme*

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de façon à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage.

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité neutre et en accord avec celle des façades des constructions avoisinantes afin d'intégrer le bâtiment dans l'environnement naturel et bâti existant. Les couleurs vives sont interdites.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture (brique creuse, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture sur leur face extérieure.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions. Le rythme des ouvertures et leur modénature devront être préservés.

Les bâtiments à colombage apparent peuvent conserver cet aspect.

Les aires de stockage de matériaux, citernes et assimilés, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public doivent être masquées par un dispositif paysager, sans préjudice pour leur accessibilité.

Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de la construction. Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau du 1<sup>er</sup> étage.

Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.

#### 11.2 - Toitures :

Les toitures terrasses et monopentes sont autorisées pour les habitations si elles représentent moins de 20 % de la surface totale de la toiture et si elles s'intègrent harmonieusement.

Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins...) sont à toiture libre.

#### 11.3 - Clôtures, Murs :

Les clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voies automobiles sont les clôtures minérales, les clôtures végétales (telles que décrites à l'annexe paysagère) ou les clôtures mixtes : minérales et végétales, minérales et bois.

Les clôtures le long des chemins et des sentiers publics pourront être végétales ou en bois.

La hauteur des nouvelles clôtures ne pourra excéder 2,00 m.

Les murs en panneaux de béton brut (i.e. non colorés dans la masse et non peints) sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture sur leur face extérieure.

#### 11.4 - Vérandas

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

## UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- pour les habitations individuelles :
  - un minimum de 2 places à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- pour les habitations collectives :
  - pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place
  - pour les habitations de 3 pièces principales et plus (T3 et +) : 2 places
- pour les hôtels et restaurants :
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.



- pour les constructions à usage commercial :
  - 2 places de stationnement, et 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, si celle ci est supérieure à 50 m<sup>2</sup>
- pour les salles de spectacle ou de réunions :
  - 1 place de stationnement par tranche de 5 sièges dans le cas où il n'y a pas de parking public à moins de 200 mètres de l'établissement et une place par tranche de 10 sièges dans le cas contraire
- pour les bureaux ayant une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup> :
  - 3 places pour 50 m<sup>2</sup> de surface plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **Rappel :**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du code de la construction et de l'habitation qui précise qu'une partie des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite.

## **UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non utilisés pour les parkings, les voies doivent être plantés :

- 1- de gazon ou de plantes couvrantes,
- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts,
- 3- arbustes d'essences diverses, à raison d'un arbuste pour 20 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc.

Toute aire de stationnement doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places.

Les plantations devront être composées d'arbres et d'arbustes d'essences locales (voir les dispositions prescrites au cahier des servitudes paysagères). Les thuyas et autres conifères d'aspect similaire sont interdits dans la composition des alignements et haies.

## **UA 14 - COEFFICIENT L'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX D'INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle

## **UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX D'INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

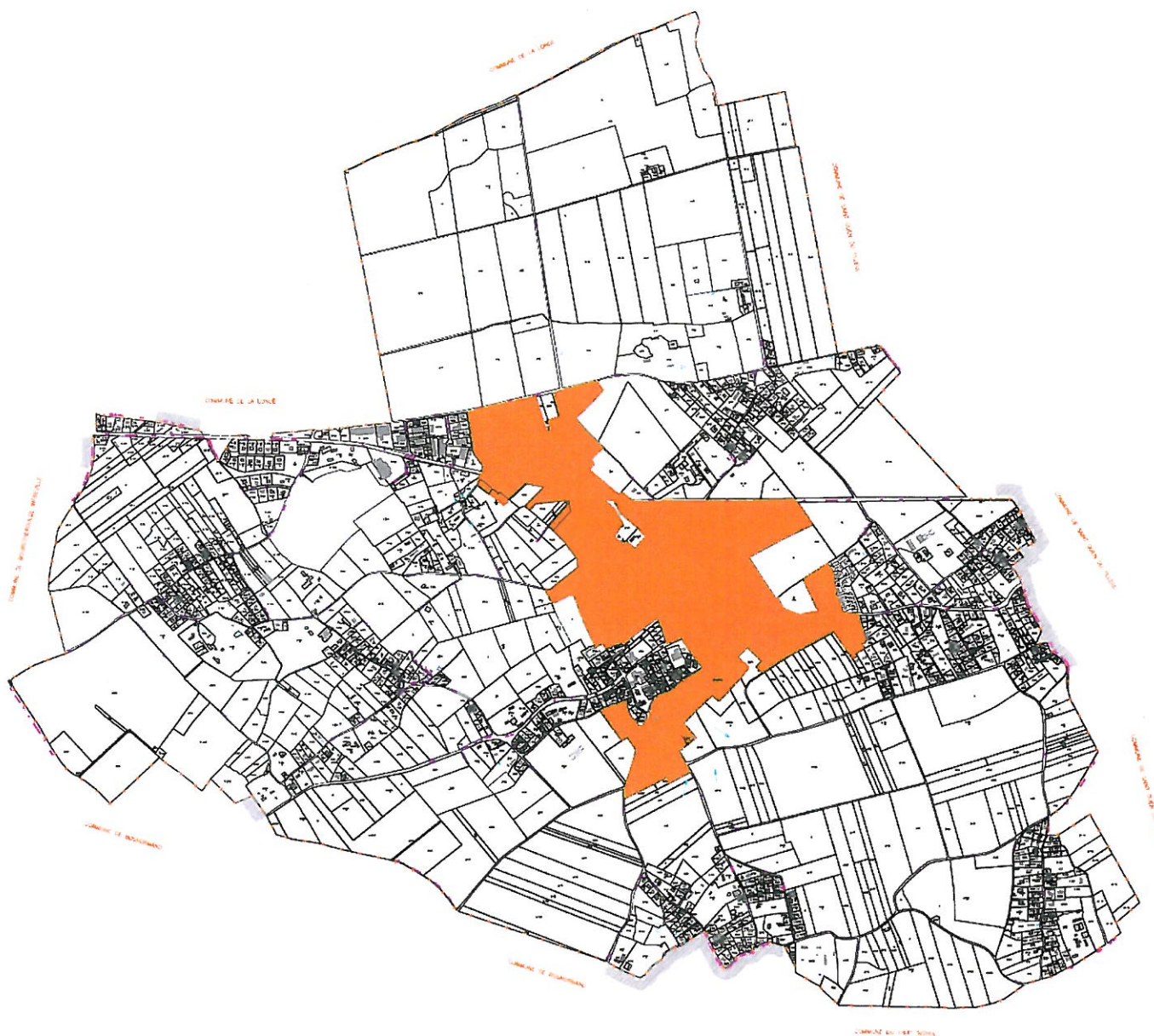
Il n'est pas fixé de règle





## Zone UB







## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

#### Caractère de la zone UB :

La zone UB est une zone urbaine récente à caractère d'habitat principalement, d'équipements, de services, de commerces et d'activités compatibles avec l'habitat.

#### **UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les installations publiques ou privées qui engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain.

Les constructions à usage industriel ou agricole.

Les opérations de lotissement pour y accueillir des activités.

L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, le stationnement de caravanes et de mobil-homes.

Les parcs résidentiels de loisirs.

L'ouverture, l'extension et l'exploitation de toute carrière.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet.

Les exhaussements et les affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des projets autorisés ou à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou de gestion des nuisances.

Le comblement des mares et des talwegs de ruissellement. Les lignes de talweg identifiées au plan d'information complémentaires devront rester lisibles dans le paysage et dans la mesure du possible, elles seront mises en valeur pour abriter les ouvrages de stockage et d'écoulement des eaux pluviales.

#### **UB 2 - OCCUPATIONS ET SITUATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

##### *Rappels :*

*Les dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables sont énumérées dans les articles R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UB1.

Les constructions à usage d'habitat, leurs extensions et annexes, sous réserve d'intégration dans le site et l'environnement et de respect du principe de distance d'implantation par rapport aux exploitations agricoles ;

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du

public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles UB3 à UB13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités de toute nature sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement.

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils représentent habituellement, ils puissent être compatibles avec l'habitat environnant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement. Certains des articles UB3 à UB13 pourront alors ne pas être appliqués.

La reconstruction après sinistre, le changement de destination, l'aménagement, la transformation et la réhabilitation sont autorisés sous réserve de compatibilité avec le caractère de la zone. En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée à l'identique ou conformément au présent règlement.

Les plantations et les mares mentionnées au plan de zonage doivent être conservées au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ces plantations est soumise à autorisation préalable.

Dans les secteurs concernés par le couloir de nuisances sonores, de part et d'autre de la RD 313, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs à risques d'inondations, les constructions doivent être implantées à une hauteur suffisante, et l'occupation du sol admise est subordonnée à la prise en compte des aléas d'inondation.

#### MARNIERES ET CARRIERES :

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées (dont la présence est certaine), repérées au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R. 111-2 du code l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de constructions après sinistre.

## **UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable ouverte à la circulation en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'accès particulier est interdite en dehors de l'agglomération sur la R.D. n°313 (grande circulation). Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existant en dehors de l'agglomération est autorisé dans la mesure où les conditions de sécurité ne s'en trouvent pas diminuées.

Tout terrain constructible doit posséder un accès d'une largeur minimum de 3 m.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En cas de portail, il est exigé un retrait de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la chaussée pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors de l'emprise publique. En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement devra permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

### 3.2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transport public. Les voies en impasse desservant plus de 2 logements devront être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Toute opération d'urbanisation de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

## UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

### 4.1 - Eau, électricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau, électricité dans des conditions satisfaisantes compte tenu de sa destination. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Toute opération groupée (permis d'aménager, permis groupé, ...) doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

### 4.2 - Assainissement :

#### 4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées par le Syndicat d'Assainissement de Bosc-Roger En Roumois / St Ouen du Tilleul et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, égouts d'eaux pluviales et cours d'eau est interdite.

Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions à la date en vigueur à la date de la demande de permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques.

Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation du réseau, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.



#### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le zonage d'assainissement de la commune et la réglementation en vigueur.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil) et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant la rétention des eaux pluviales sur son terrain.

Toutes les activités disposant d'une surface imperméabilisée (de type parking et voirie) ou toute activité pouvant générer des hydrocarbures par ruissellement devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures.

Les eaux pluviales sont rejetées après traitement si nécessaire (de type séparateur à hydrocarbures) en privilégiant la gestion à la parcelle (tranchée d'infiltration, noue, fossé, mare, en surface...).

## **UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sauf raccordement au réseau collectif, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au projet.

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

Les constructions peuvent être édifiées aux alignements des voies existantes, à modifier ou à créer sauf le long de la R.D. n°313 hors agglomération.

Les constructions qui ne sont pas édifiées en alignement des voies devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux restaurations et transformations de bâtiments existants, de même qu'aux reconstructions et extensions si les opérations prévues n'ont pas pour objet de réduire les marges de recul existantes.

## **UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3m, sauf pour les annexes non habitées.

La construction du bâtiment jouxtant la limite séparative est autorisée si sa hauteur est inférieure à 5m au droit de la limite sauf :

- lorsqu'il existe déjà sur cette limite une construction ou un mur d'une hauteur au moins égale à celle de la construction à réaliser et permettant l'adossement.
- pour les pointes de pignon d'une hauteur correspondant à R+combles aménageables ou aménagés.

- sur les limites internes d'une opération de construction.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, la restauration, la transformation ou la reconstruction d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés à condition de ne pas réduire la marge de recul existante.

## **UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Définition :** une annexe est une construction isolée ou non, telle qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autre que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter une distance au moins égale à 4 mètres comptés horizontalement si l'une au moins des façades a une ouverture, et 2 mètres si elles ne comportent pas d'ouvertures.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Toutefois, en cas de reconstruction après sinistre ou en cas de réhabilitation, la construction à réédifier ou à réhabiliter peut occuper l'emprise au sol antérieure au sinistre ou à la réhabilitation même si celle-ci dépasse l'emprise au sol réglementaire de 50%.

Cette limitation ne s'applique pas aux annexes. (L'annexe est définie à l'article 8)

## **UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions d'habitation nouvelles ne peut excéder trois niveaux habitables soit :

- rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables,
- ou rez-de-chaussée + 2 étages sans combles aménagés.

La hauteur de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0.80 m par rapport au terrain naturel d'origine.

La réhabilitation de constructions, dont le gabarit initial est supérieur peut être autorisée.

Les extensions comprenant plus de trois niveaux sont autorisées si le bâtiment dont elles sont l'extension comprend plus de trois niveaux. La hauteur des extensions ne sera en aucun cas supérieure à la hauteur de la construction dont elles sont l'extension.

Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, éoliennes... ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

## **UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'emploi de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche respectant les prescriptions de la Haute Qualité Environnementale® ou l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

Les constructions favorisant l'économie d'énergie grâce à des matériaux ou des techniques innovantes et la production d'énergies renouvelables pourront ne pas se voir appliquer les articles UB11.1 et UB11.2.

### 11.1 - Aspect extérieur :

#### *Art R 111-21 du Code de l'Urbanisme*

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de façon à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage.

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en accord avec celle des façades des constructions avoisinantes afin d'intégrer le bâtiment dans l'environnement naturel et bâti existant. Les couleurs vives sont interdites.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture (brique creuse, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture sur leur face extérieure.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions. Le rythme des ouvertures et leur modénature devront notamment être préservés.

Les bâtiments à colombage apparent doivent conserver cet aspect.

Les aires de stockage de matériaux, citernes et assimilés, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public doivent être masquées par un dispositif paysager, sans préjudice pour leur accessibilité.

Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rinnovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de la construction. Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau du 1<sup>er</sup> étage.

Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.

### 11.2 - Toitures :

Les toitures terrasses et monopentes sont autorisées pour les habitations si elles représentent moins de 20 % de la surface totale de la toiture et si elles s'intègrent harmonieusement.

Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins...) sont à toiture libre.

### 11.3 - Clôtures, Murs :

Les clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voies automobiles sont les clôtures minérales, les clôtures végétales (telles que décrites à l'annexe paysagère) ou les clôtures mixtes : minérales et végétales, minérales et bois.

Les clôtures le long des chemins et des sentiers publics pourront être végétales ou en bois.

La hauteur des nouvelles clôtures ne pourra excéder 2,00 m.

Les murs en panneaux de béton brut (i.e. non colorés dans la masse et non peints) sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture sur leur face extérieure.

#### 11.4 - Vérandas :

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

## UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- pour les habitations individuelles :
  - un minimum de 2 places à partir de 150 m<sup>2</sup> de Surface plancher
- pour les habitations collectives :
  - pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place
  - pour les habitations de 3 pièces principales et plus (T3 et +) : 2 places
- pour les hôtels et restaurants :
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- pour les constructions à usage commercial :
  - 2 places de stationnement, et 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, si celle ci est supérieure à 50 m<sup>2</sup>
- pour les salles de spectacle ou de réunions :
  - 1 place de stationnement par tranche de 5 sièges dans le cas où il n'y a pas de parking public à moins de 200 mètres de l'établissement et une place par tranche de 10 sièges dans le cas contraire.
- pour les bureaux ayant une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup> :
  - 3 places pour 50 m<sup>2</sup> de surface plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### Rappel :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du code de la construction et de l'habitation qui précise qu'une partie des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite.

## UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toutes constructions nouvelles sur les parcelles situées en limite de terres agricoles ou d'espaces naturels, doit être réalisée une frange paysagère le long de cette limite séparative. Elle sera composée par une haie végétale ponctuée d'essences de haut-jet respectant les dispositions du cahier des servitudes paysagères (cf. annexe n°8).

Les espaces non utilisés pour les parkings, les voies doivent être plantés :

- 1- de gazon ou de plantes couvrantes,
- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts ;
- 3- arbustes d'essences diverses, à raison d'un arbuste pour 20 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc.

Toute aire de stationnement doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places.

Les plantations devront être composées d'arbres et d'arbustes d'essences locales (voir les dispositions prescrites au cahier des servitudes paysagères). Les thuyas et autres conifères d'aspect similaire sont interdits dans la composition des alignements et haies.

## **UB 14 - COEFFICIENT L'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX D'INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle

## **UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX D'INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle

## Zone UC











## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

#### Caractère de la zone UC :

La zone UC est une zone urbaine diffuse dans le prolongement du bourg à caractère d'habitat principalement, et d'activités compatibles avec l'habitat. Ces parties urbanisées ne seront pas amenées à se développer, seule une densification ponctuelle des espaces bâtis existants est possible.

#### UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les installations publiques ou privées qui engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain.

Les constructions à usage industriel ou agricole.

Les opérations de lotissement pour y accueillir des activités.

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning, le stationnement de caravanes et de mobil-homes.

Les parcs résidentiels de loisirs.

L'ouverture, l'extension et l'exploitation de toute carrière.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet.

Les nouvelles constructions situées dans une bande de 10 m de part et d'autre de l'axe du fossé du Maraval.

Les exhaussements et les affouillements des sols soumis à autorisation, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des projets autorisés ou à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou de gestion des nuisances.

Le comblement des mares et des talwegs de ruissellement est également interdit. Les lignes de talweg identifiées au plan d'information complémentaires devront rester lisibles dans le paysage et dans la mesure du possible, elles seront mises en valeur pour abriter les ouvrages de stockage et d'écoulement des eaux pluviales.

#### UC 2 - OCCUPATIONS ET SITUATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

##### Rappels :

*Les dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables sont énumérées dans les articles R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UC 1.

Les constructions à usage d'habitat, leurs extensions et annexes, sous réserve d'intégration

dans le site et l'environnement et de respect du principe de distance d'implantation par rapport aux exploitations agricoles ;

Les occupations et utilisations du sol à usage de commerces, d'artisanat, de bureaux ou de services n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'environnement, non comprises dans des opérations de lotissement ou d'ensemble de constructions groupées ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement. En cas d'impossibilité technique, certains des articles UC3 à UC13 pourront alors ne pas être appliqués ;

Les constructions mesurées à usage d'abris pour animaux à usage non professionnel.

La reconstruction après sinistre, le changement de destination, l'aménagement, la transformation et la réhabilitation sont autorisés sous réserve de compatibilité avec le caractère de la zone. En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée à l'identique ou conformément au présent règlement.

Les nouvelles constructions devront respecter les périmètres d'éloignement des exploitations agricoles.

Les plantations et les mares mentionnées au plan de zonage doivent être conservées au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ces plantations est soumise à autorisation préalable.

Dans les secteurs à risques d'inondations, les constructions doivent être implantées à une hauteur suffisante.

#### MARNIERES ET CARRIERES :

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées (dont la présence est certaine), repérées au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R. 111-2 du code l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

## **UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable ouverte à la circulation en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'accès particulier est interdite en dehors de l'agglomération sur la R.D. n°313 (grande circulation). Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existant en dehors de l'agglomération est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

Tout terrain constructible doit posséder un accès d'une largeur minimum de 3m.

Les accès automobiles doivent être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport

à la limite d'emprise de la chaussée. En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement devra permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

### 3.2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transport public.

Toute opération d'urbanisation de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

## UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

### 4.1 - Eau, électricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau, électricité dans des conditions satisfaisantes compte tenu de sa destination. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Toute opération groupée (permis d'aménager, permis groupé, ...) doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

### 4.2 - Assainissement :

#### 4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées par le Syndicat d'Assainissement de Bosc-Roger En Roumois / St Ouen du Tilleul et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, égouts d'eaux pluviales et cours d'eau est interdite.

Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions à la date en vigueur à la date de la demande de permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques.

Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation du réseau, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le zonage d'assainissement de la commune et la réglementation en vigueur.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour

assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil) et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant la rétention des eaux pluviales sur son terrain.

Toutes les activités disposant d'une surface imperméabilisée (de type parking et voirie) ou toute activité pouvant générer des hydrocarbures par ruissellement devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures.

Les eaux pluviales sont rejetées après traitement si nécessaire (de type séparateur à hydrocarbures) en privilégiant la gestion à la parcelle (tranchée d'infiltration, noue, fossé, mare, en surface...).

## **UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau d'assainissement public tout terrain constructible doit avoir une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au projet.

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

Les constructions peuvent être édifiées aux alignements des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions qui ne sont pas édifiées en alignement des voies devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux restaurations et transformations de bâtiments existants si les opérations prévues n'ont pas pour objet de rapprocher l'ensemble de la voie.

## **UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3m, sauf pour les annexes non habitées.

La construction du bâtiment jouxtant la limite séparative est autorisée si sa hauteur est inférieure à 5m au droit de la limite sauf :

- lorsqu'il existe déjà sur cette limite une construction ou un mur d'une hauteur au moins égale à celle de la construction à réaliser et permettant l'adossement.
- pour les pointes de pignon d'une hauteur correspondant à R+combles aménageables ou aménagés.
- sur les limites internes d'une opération de construction.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, la restauration, la transformation ou la reconstruction d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés à condition de ne pas réduire la marge de recul existante.

## UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**Définition :** une annexe est une construction isolée ou non, telle qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autre que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Deux constructions non contigües implantées sur une même propriété doivent respecter une distance au moins égale à 4 mètres comptés horizontalement si l'une au moins des façades a une ouverture, et 2 mètres si elles ne comportent pas d'ouvertures.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Toutefois, en cas de reconstruction après sinistre ou en cas de réhabilitation, la construction à réédifier ou à réhabiliter peut occuper l'emprise au sol antérieure au sinistre ou à la réhabilitation même si celle-ci dépasse l'emprise au sol réglementaire de 40%.

## UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation nouvelles ne peut excéder deux niveaux habitables soit :

- rez-de-chaussée + combles aménageables,
- ou rez-de-chaussée + 1 étage sans combles aménagés.

La hauteur de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0.80 m par rapport au terrain naturel d'origine.

La réhabilitation de constructions, dont le gabarit initial est supérieur peut être autorisée.

Les extensions comprenant plus de deux niveaux sont autorisées si le bâtiment dont elles sont l'extension comprend plus de deux niveaux. La hauteur des extensions ne sera en aucun cas supérieure à la hauteur de la construction dont elles sont l'extension.

Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, éoliennes... ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

## UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'emploi de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche respectant les prescriptions de la Haute Qualité Environnementale® ou l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

Les constructions favorisant l'économie d'énergie grâce à des matériaux ou des techniques innovantes et la production d'énergies renouvelables pourront ne pas se voir appliquer les articles 11.1 et 11.2.

### 11.1 - Aspect extérieur :

*Art R 111-21 du Code de l'Urbanisme*

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect*

*extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de façon à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage.

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en accord avec celle des façades des constructions avoisinantes afin d'intégrer le bâtiment dans l'environnement naturel et bâti existant. Les couleurs vives sont interdites.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture (brique creuse, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture sur leur face extérieure.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions. Le rythme des ouvertures et leur modénature devront notamment être préservés.

Les bâtiments à colombage apparent doivent conserver cet aspect.

Les aires de stockage de matériaux, citernes et assimilés, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public doivent être masquées par un dispositif paysager, sans préjudice pour leur accessibilité.

Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de la construction. Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau du 1<sup>er</sup> étage.

Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.

#### 11.2 - Toitures :

Les toitures terrasses et monopentes sont autorisées pour les habitations si elles représentent moins de 20 % de la surface totale de la toiture et si elles s'intègrent harmonieusement.

Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins...) sont à toiture libre.

#### 11.3 - Clôtures, Murs :

Les clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voies automobiles sont les clôtures minérales, les clôtures végétales (telles que décrites à l'annexe paysagère) ou les clôtures mixtes : minérales et végétales, minérales et bois.

Les clôtures le long des chemins et des sentiers publics pourront être végétales ou en bois.

La hauteur des nouvelles clôtures ne pourra excéder 2,00 m.

Les murs en panneaux de béton brut (i.e. non colorés dans la masse et non peints) sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture sur leur face extérieure.

#### 11.4 - Vérandas :

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.



## UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- pour les habitations individuelles :
  - un minimum de 2 places à partir de 150 m<sup>2</sup> de Surface plancher.
- pour les habitations collectives :
  - pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place
  - pour les habitations de 3 pièces principales et plus (T3 et +) : 2 places
- pour les hôtels et restaurants :
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- pour les constructions à vocation artisanale ou d'entrepôt :
  - 1 place de stationnement pour 2 emplois, 5 places pour les visiteurs si la parcelle est inférieure à 1 ha et 1 place par ½ hectare supplémentaire, et 2 places avec leur aires de manœuvre pour les véhicules utilitaires.
- pour les constructions à usage commercial :
  - 2 places de stationnement, et 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, si celle ci est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.
- pour les salles de spectacle ou de réunions :
  - 1 place de stationnement par tranche de 5 sièges dans le cas où il n'y a pas de parking public à moins de 200 mètres de l'établissement et une place par tranche de 10 sièges dans le cas contraire.
- pour les bureaux ayant une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup> :
  - 3 places pour 50 m<sup>2</sup> de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### Rappel :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du code de la construction et de l'habitation qui précise qu'une partie des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite.

## UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toutes constructions nouvelles sur les parcelles situées en limite de terres agricoles ou d'espaces naturels, il doit être réalisé une frange paysagère le long de cette limite séparative. Elle sera composée par une haie végétale ponctuée d'essences de haut-jet respectant les dispositions du cahier des servitudes paysagères (cf. annexe n°8).

Les espaces non utilisés pour les parkings, les voies doivent être plantés :

- 1- de gazon ou de plantes couvrantes,

- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts,
- 3- arbustes d'essences diverses, à raison d'un arbuste pour 20 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc.

Toute aire de stationnement doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places.

Les plantations devront être composées d'arbres et d'arbustes d'essences locales (voir les dispositions prescrites au cahier des servitudes paysagères). Les thuyas et autres conifères d'aspect similaire sont interdits dans la composition des alignements et haies.

## **UC 14 - COEFFICIENT L'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX D'INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

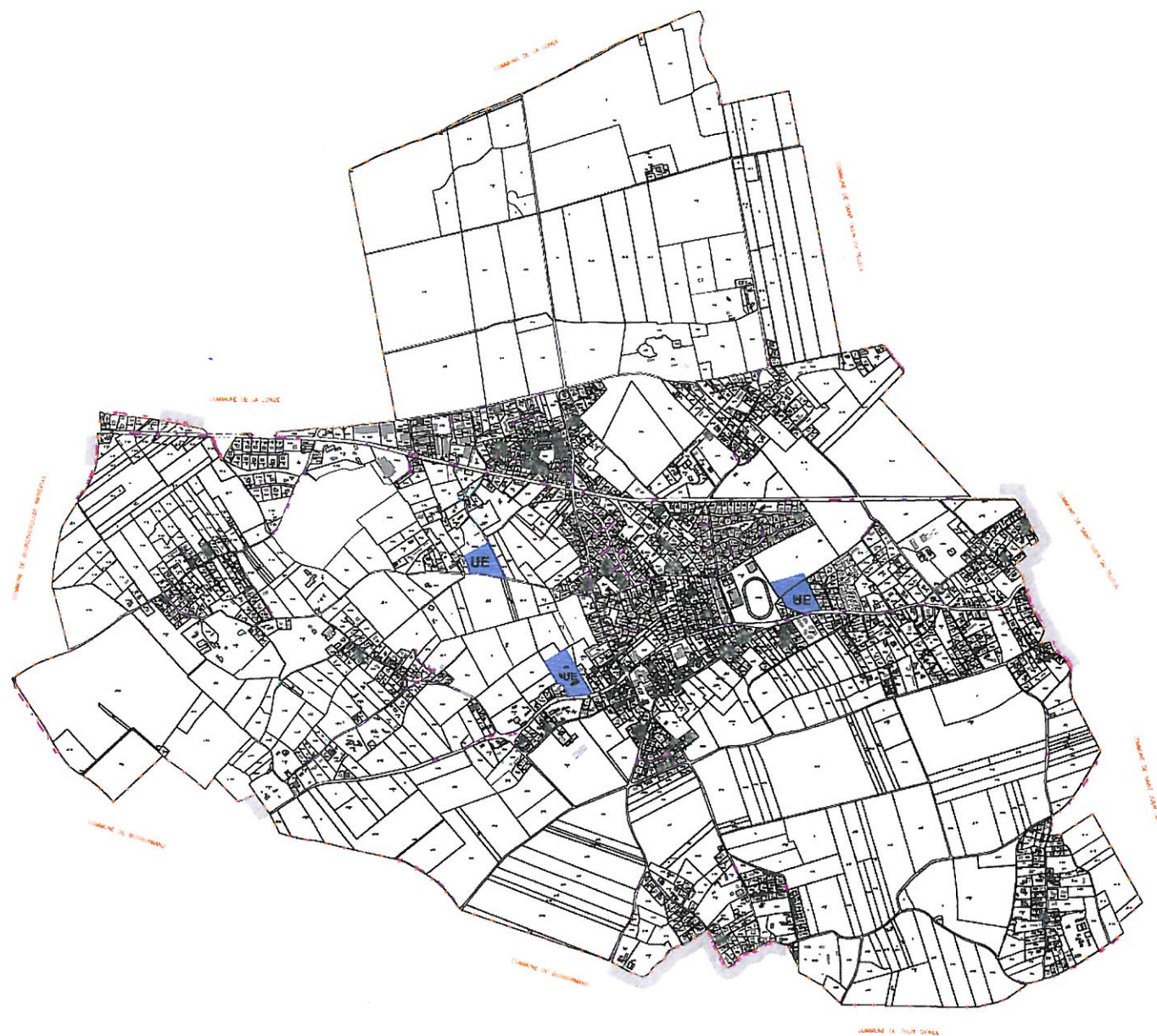
Il n'est pas fixé de règle.

## **UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX D'INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

## Zone UE







## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

#### Caractère de la zone UE :

Ces emplacements sont destinés à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif (établissements d'enseignement, de formation, culturels, de santé, sociaux ou sportifs de la commune). La zone concerne 3 secteurs du territoire communal:

- la partie Sud de la parcelle C 1080 (Le Froc du Hamel)
- la parcelle F 289 (Champ aux moines)
- la parcelle B 483 et la partie ouest de la parcelle ZB 6 (Le Gland)

### UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.

L'implantation des constructions à usage industriel, agricole, de commerce, d'artisanat et d'entrepôts.

L'implantation et l'extension des constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie ou de stationnement autres que celles qui sont admises à l'article 2.

L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, le stationnement de caravanes et de mobil-homes.

Les parcs résidentiels de loisirs.

L'ouverture, l'extension et l'exploitation de toute carrière.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet.

Les exhaussements et les affouillements des sols soumis à autorisation, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des projets autorisés ou à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou de gestion des nuisances.

Le comblement des mares et des talwegs de ruissellement. Les lignes de talweg identifiées au plan d'information complémentaires devront rester lisibles dans le paysage et dans la mesure du possible, elles seront mises en valeur pour abriter les ouvrages de stockage et d'écoulement des eaux pluviales.

### UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

#### Rappels :

*Les dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables sont énumérées dans les articles R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*



Sont admises les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif de quelque destination que ce soit.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des équipements autorisés.

L'implantation de stationnement ainsi que les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements d'intérêt général à usage de restauration, de formation, de loisir, sportif, social ou administratif dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement. En cas d'impossibilité technique, certains des articles UE3 à UE13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs à risques d'inondations, les constructions doivent être implantées à une hauteur suffisante et l'occupation du sol admise est subordonnée à la prise en compte des aléas d'inondation.

#### MARNIERES ET CARRIERES :

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées (dont la présence est certaine), repérées au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

## **UE 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée carrossable ouverte à la circulation en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tout nouveau réseau de distribution ou branchement sera réalisé en souterrain.

### 4.1- Eau potable, électricité :

Toutes constructions projetées doivent être alimentées en eau, électricité dans des conditions satisfaisantes compte tenu de leur destination et des besoins.

### 4.2- Assainissement

#### 4.2.1- Les Eaux usées

Compte tenu de leur fonction, tous les nouveaux bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif.

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées par le Syndicat d'Assainissement de Bosc-Roger En Roumois / St Ouen du Tilleul et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et effluents non traités dans les fossés, égouts d'eaux pluviales et cours d'eau est interdite.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le zonage d'assainissement de la commune et la réglementation en vigueur.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil), et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant la rétention des eaux pluviales sur son terrain.

Toutes les activités disposant d'une surface imperméabilisée (de type parking de plus de 10 places ou voirie) ou toute activité pouvant générer des hydrocarbures par ruissellement devront être équipées d'un séparateur à hydrocarbures.

Les eaux pluviales sont rejetées après traitement si nécessaire (de type séparateur à hydrocarbures) en privilégiant la gestion à la parcelle (tranchée d'infiltration, noue, fossé, mare, en surface...).

## **UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

## **UE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $d \geq h/2$ ) avec un minimum de 5 mètres.

## **UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **UE 9 : EMPRISE AU SOL**

Les emprises bâties ne dépasseront pas 60% de la surface du terrain.

## UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au point le plus haut de la construction.

Les installations dont la hauteur est imposée par la destination : antennes, éoliennes... ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

## UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'emploi de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche respectant les prescriptions de la Haute Qualité Environnementale ou l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

Les constructions favorisant l'économie d'énergie grâce à des matériaux ou des techniques innovantes et la production d'énergies renouvelables pourront ne pas se voir appliquer les articles 11.1 et 11.2.

### 11.1 - Aspect extérieur :

*Art R 111-21 du Code de l'Urbanisme*

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de façon à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage.

Les revêtements des façades doivent être de couleur claire. Les couleurs vives sont interdites.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture (brique creuse, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture sur leur face extérieure.

Les aires de stockage de matériaux, citernes et assimilés, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public doivent être masquées par un dispositif paysager, sans préjudice pour leur accessibilité.

### 11.2 - Toitures :

Les toitures terrasses et monopentes sont autorisées.

Les annexes des bâtiments sont à toiture libre.

### 11.3 - Clôtures, Murs :

Les clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voies automobiles sont les clôtures minérales, les clôtures végétales (telles que décrites à l'annexe paysagère) ou les clôtures mixtes : minérales et végétales, minérales et bois.

Les clôtures le long des chemins et des sentiers publics pourront être végétales ou en bois.

La hauteur des nouvelles clôtures minérales ou bois ne pourra excéder 2,50 m.

Les murs en panneaux de béton brut sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

## UE 12 : STATIONNEMENT

Pour les équipements publics, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée (usagers, spectateurs, personnels, visiteurs ; livraisons, transports en commun ; deux-roues) quelle que soit leur destination.

Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle, d'une surface équivalente à 1% de la surface plancher.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé, selon la nature des constructions :

- **Salle polyvalente** : 1 place de stationnement par tranche de 5 sièges dans le cas où il n'y a pas de parking public à moins de 200 mètres et une place par tranche de 10 sièges dans le cas contraire.

- **Etablissement scolaire 1<sup>er</sup> degré** : 1 place par classe

- **Equipement sportif** : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher

- **Résidences et logements pour personnes âgées** : 0,15 place par chambre

### Rappel :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du code de la construction et de l'habitation qui précise qu'une partie des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite.

## UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes qui présentent un intérêt par la qualité du site seront maintenues.

Pour toute construction nouvelle sur les parcelles situées en limite de terres agricoles ou d'espaces naturels, doit être réalisée une frange paysagère le long de cette limite séparative. Elle sera composée par une haie végétale ponctuée d'essences de haut-jet respectant les dispositions du cahier des servitudes paysagères (cf. annexe n°8).

Les espaces non utilisés pour les parkings, les voies doivent être plantés :

- 1- de gazon ou de plantes couvrantes,
- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts,
- 3- arbustes d'essences locales, à raison d'un arbuste pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au cahier des servitudes paysagères. Les thuyas et autres conifères d'aspect similaire sont interdits dans la composition des alignements et haies.

## UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

**UE 15** - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX D'INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

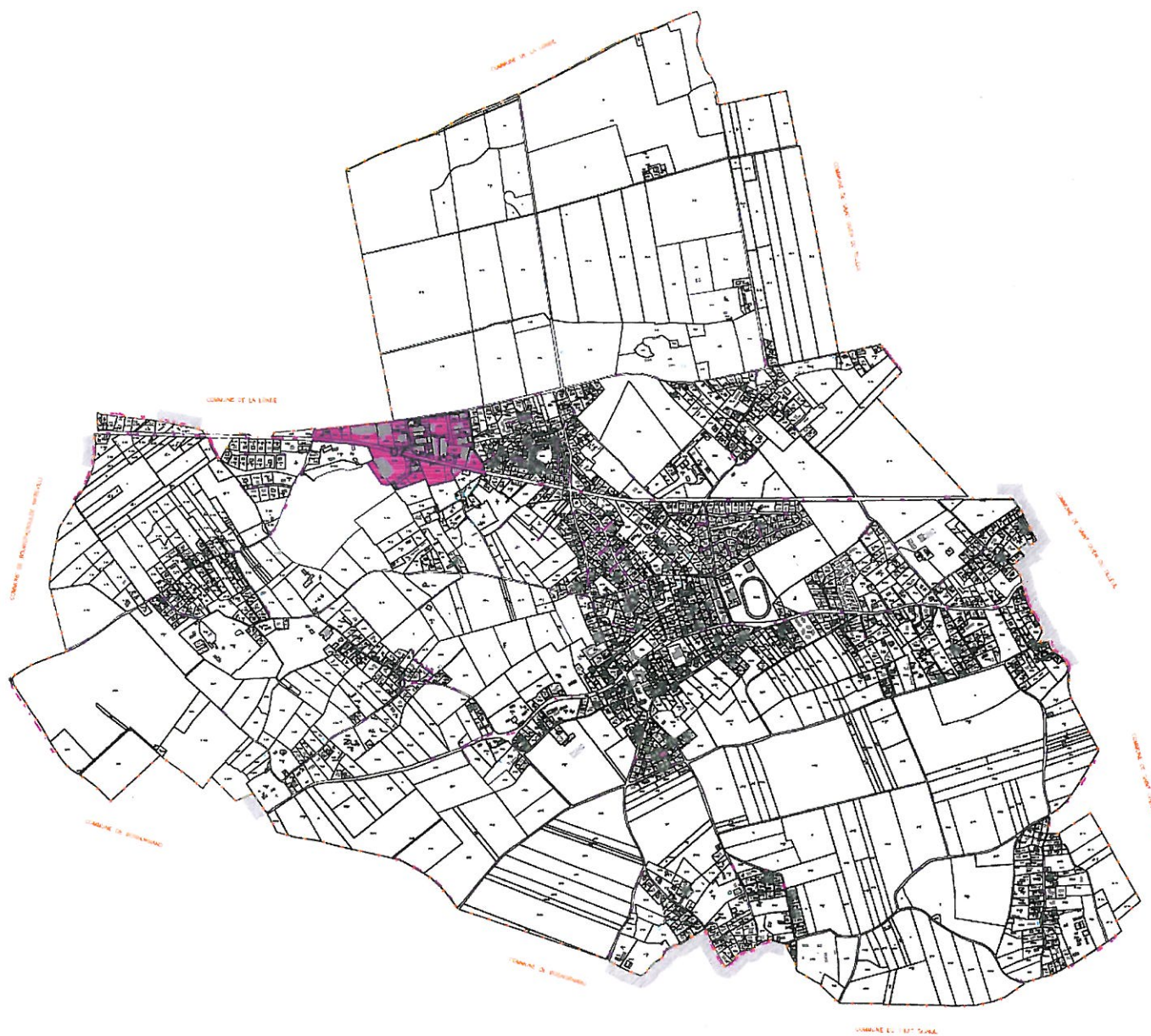
**UE 16** - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX D'INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

## Zone UZ









## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ

#### Caractère de la zone UZ :

La zone UZ est une zone déjà occupée par des activités industrielles, artisanales ou commerciales. Sa vocation doit être maintenue.

#### **UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

La transformation des bâtiments à usage d'activités en locaux d'habitation est interdite

Les constructions à usage agricole

Les aires de jeux et de sport

Les terrains de campings et de caravanning et dépôts de caravanes

L'ouverture et l'extension de toute carrière

Le comblement des mares et des talwegs de ruissellement est interdit. Les lignes de talweg identifiées au plan d'informations complémentaires devront rester lisibles dans le paysage et dans la mesure du possible, elles seront mises en valeur pour abriter les ouvrages de stockage et d'écoulement des eaux pluviales.

#### **UZ 2 - OCCUPATIONS ET SITUATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

##### *Rappels :*

*Les dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables sont énumérées dans les articles R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

Toute utilisation du sol est autorisée sous conditions énoncées :

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités de toute nature n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de services publics ou d'intérêts collectifs (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement. En cas d'impossibilité technique, certains des articles UZ3 à UZ13 pourront alors ne pas être appliqués ;

La reconstruction après sinistre, le changement de destination, la transformation et la réhabilitation sont autorisés sous réserve de compatibilité avec le caractère de la zone. En cas de sinistre, la reconstruction pourra se faire à l'identique ou conformément au présent règlement.

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils représentent habituellement, ils puissent être compatibles avec l'habitat environnant ;

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la

surveillance, le fonctionnement ou l'entretien des établissements autorisés dans la zone ;

Les aires de stockage à l'air libre liées aux établissements autorisés dans la zone à condition qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou soient masquées par un écran végétal ;

Les exhaussements et les affouillements de sols à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou de gestion des nuisances et ceux indispensables à la réalisation des projets autorisés.

Les aires de stationnement ;

Dans les secteurs concernés par le couloir de nuisances sonores de part et d'autre de la RD n°313, les constructions doivent respecter les prescriptions de la législation en vigueur contre le bruit.

#### MARNIERES ET CARRIERES :

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées (dont la présence est certaine), repérées au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

## **UZ 3 - ACCES ET VOIRIE**

### 3.1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable ouverte à la circulation et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la chaussée. En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement devra permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

### 3.2 - Voirie :

Les voies nouvelles doivent être adaptées au trafic des poids-lourds.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transport public.

Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de défense incendie et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

Toute opération d'urbanisation de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

## UZ 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 4.1 - Eau, électricité :

Toute construction projetée, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes compte tenu de sa destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

### 4.2 - Assainissement :

#### 4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées par le Syndicat d'Assainissement de Bosc-Roger En Roumois / St Ouen du Tilleul et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés, égouts d'eaux pluviales et cours d'eau est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif)

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

#### 4.2.2. - Eaux résiduaires industrielles :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### 4.2.3. - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées par le zonage d'assainissement de la commune et la réglementation en vigueur.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil) et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués.

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant la rétention des eaux pluviales sur son terrain.

Les eaux pluviales sont rejetées après traitement si nécessaire (de type séparateur à hydrocarbures) en privilégiant la gestion à la parcelle (tranchée d'infiltration, noue, fossé, mare, en

surface...).

Toutes les activités disposant d'une surface imperméabilisée (de type parking de plus de 10 places ou voirie) ou toute activité pouvant générer des hydrocarbures par ruissellement devront être équipées d'un séparateur à hydrocarbures.

## **UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies. Ce retrait est porté à 10 m par rapport à l'alignement de la R.D. n°313.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux restaurations et transformations de bâtiments existants, de même qu'aux reconstructions et extensions si les opérations projetées n'ont pas pour objet de rapprocher l'ensemble de la voie.

## **UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation est permise sur l'une des limites séparatives.

## **UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës sur la même propriété doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 2 mètres comptés horizontalement.

## **UZ 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

Toutefois, en cas de reconstruction après sinistre ou en cas de réhabilitation, la construction à réédifier ou à réhabiliter peut occuper l'emprise au sol antérieure au sinistre ou à la réhabilitation même si celle-ci dépasse l'emprise au sol réglementaire de 70%.

## **UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Toutefois, la construction pourra atteindre jusqu'à 16 mètres par rapport au sol naturel sur un maximum de 20 % de sa surface au sol.

Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, pylônes, éoliennes... ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.



## UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

### 11.1 - Aspect extérieur :

*Art R 111-21 du Code de l'Urbanisme*

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre une réflexion sur l'insertion paysagère et environnementale des constructions dans la zone.

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité neutre et en accord avec celle des façades des constructions avoisinantes afin d'intégrer le bâtiment dans l'environnement naturel et bâti existant. Les couleurs vives sont interdites.

Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture (brique creuse, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture sur leur face extérieure.

Les aires de stockage de matériaux, citernes et assimilés, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public doivent être masquées par un dispositif paysager, sans préjudice pour leur accessibilité.

Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rinnovées, doivent s'intégrer aux façades, par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble.

### 11.2 - Toitures :

Les toitures terrasses et monopentes sont autorisées.

### 11.3 - Clôtures :

Les seules clôtures autorisées sont les clôtures végétales d'espèces régionales doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

## UZ 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules, les aires de manœuvre et de livraison correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- pour les constructions à vocation industrielle, artisanale ou d'entrepôt :
  - 1 place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les constructions à usage commercial :
  - 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les constructions à usage de bureaux:
  - 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Rappel :**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du code de la construction et de l'habitation qui précise qu'une partie des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes.

## **UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toutes constructions nouvelles sur les parcelles situées en limite de terres agricoles, d'espaces naturels ou de zones d'habitat, doit être réalisée une frange paysagère le long de cette limite séparative. Elle sera composée par une haie végétale ponctuée d'essences de haut-jet respectant les dispositions du cahier des servitudes paysagères (cf. annexe n°8).

Les espaces non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, représenter plus de 20% de la superficie totale aménagée, et être plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de leur superficie.

Le long de la R.D. n°313, sur une profondeur minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement, il est exigé 1 arbre à haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface correspondant.

Les aires de stockage à l'air libre devront être entourées de clôtures végétales de hauteur de développement supérieure à la hauteur de stockage.

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au cahier des servitudes paysagères. Les thuyas et autres conifères d'aspect similaire sont interdits dans la composition des alignements et haies.

## **UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **UZ 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX D'INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **UZ 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX D'INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.



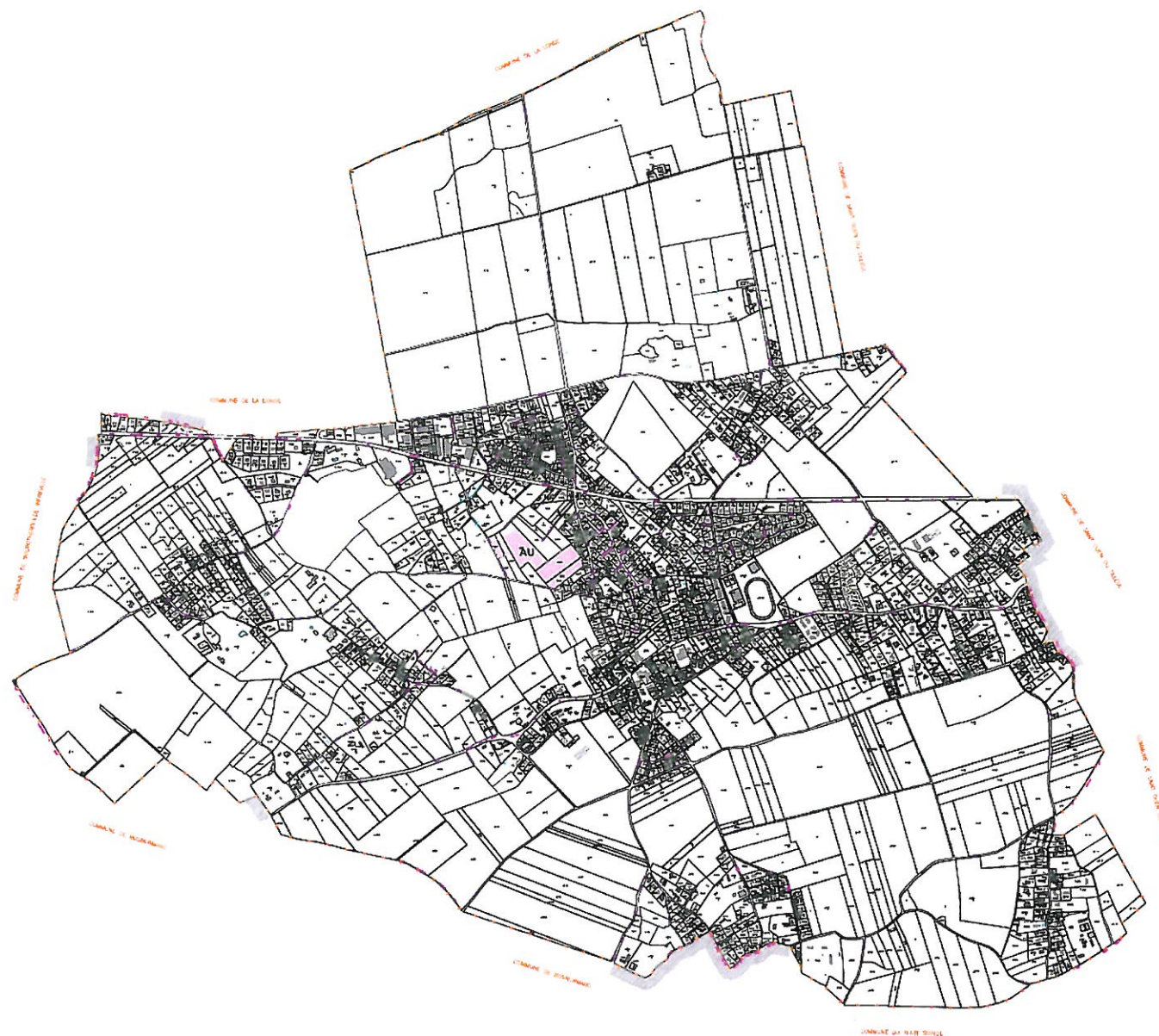
# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## ZONE AU







## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

#### Caractère de la zone AU :

La zone AU est une zone d'urbanisation future non équipée. Dans l'immédiat elle est destinée à rester en l'état ; une évolution du P.L.U. est nécessaire pour qu'elle devienne constructible.

#### **AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

#### **AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

L'extension limitée des bâtiments existants.

Les constructions légères ou démontables (serres par exemple) sont autorisées lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole.

Les constructions annexes (telle que clapiers, abris divers etc...) réalisées avec des matériaux de fortune (récupération, véhicules désaffectés, ...) sont interdites.

#### **AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pas de prescription particulière.

#### **AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Pas de prescription particulière.

#### **AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.



## **AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pas de prescription particulière.

## **AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription particulière.

## **AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription particulière.

## **AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription particulière.

## **AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**

Les constructions et les installations doivent respecter l'harmonie créer par le site.

## **AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pas de prescription particulière.

## **AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

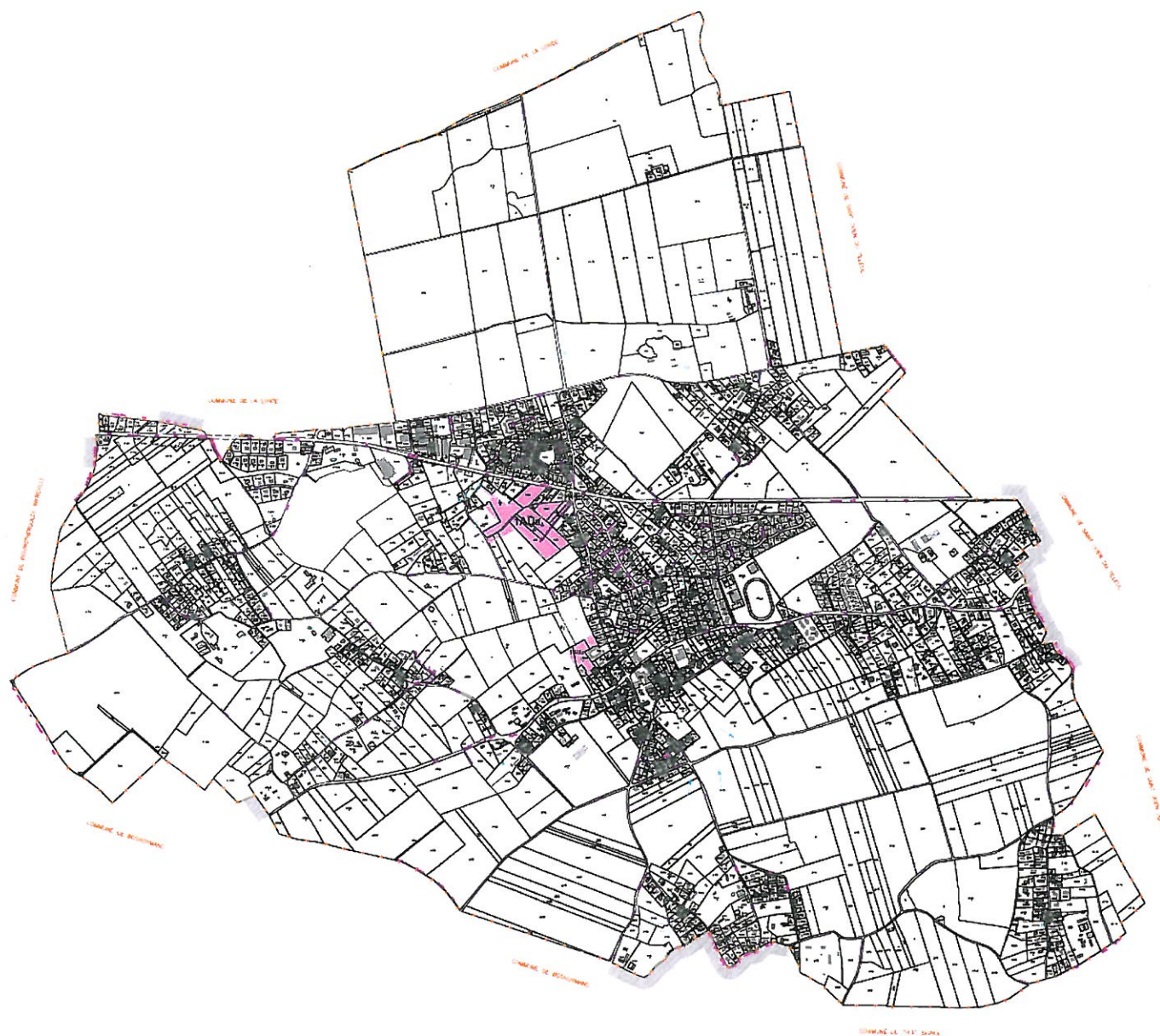
Pas de prescription particulière.

## **AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ZONE 1AUa**







## CHAPITRE VII

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUa

#### Caractère de la zone 1AUa :

La zone 1AUa est une zone non entièrement équipée.

La zone 1AUa est une zone urbanisable à court terme sous forme de lotissement ou d'ensemble de constructions groupées destinée à accueillir principalement de l'habitat. Elle peut aussi recevoir les commerces, services et équipements nécessaires et habitat et compatibles avec l'habitat.

Des orientations d'aménagement ont été définies pour cette zone. Elles s'ajoutent au règlement de zone.

### 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites :

Les installations publiques ou privées qui engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain.

Les constructions à usage industriel ou agricole.

Les opérations de lotissement pour y accueillir des activités.

L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, le stationnement de caravanes et de mobil-homes.

Les parcs résidentiels de loisirs.

L'ouverture, l'extension et l'exploitation de toute carrière.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet.

Les exhaussements et les affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des projets autorisés ou à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou de gestion des nuisances.

Le comblement des mares et des talwegs de ruissellement.

### 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

*Rappels :*

*Les dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables sont énumérées dans les articles R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

Tout projet doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans la pièce 3 du PLU

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont comprises dans des opérations de lotissement ou d'ensemble de constructions groupées ou non ou lorsqu'il s'agit d'immeuble collectif, sous réserve que :

- les opérations destinées à la construction de 10 habitations ou plus comportent au moins 20% de logements sociaux ;
- 30% de la surface destinée à l'opération soit consacrée au logement collectif.

Les hôtels, bureaux, entrepôts et services, ainsi que l'artisanat et les commerces n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les aires de jeux et de sport.

Les aires de stationnement.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de constructions particulières. Les règles 1AUa 3 à 1AUa 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, et respectent l'article 1AUa 11-1.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement. En cas d'impossibilité technique, certains des articles 1AUa 3 à 1AUa 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs concernés par le couloir de nuisances sonores de part et d'autre de la RD n° 313, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

La reconstruction après sinistre, le changement de destination, la transformation et la réhabilitation sont autorisés sous réserve de compatibilité avec le caractère de la zone.

Les plantations et les mares mentionnées au plan de zonage doivent être conservées au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ces plantations est soumise à autorisation préalable.

#### MARNIERES ET CARRIERES :

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées (dont la présence est certaine), repérées au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R. 111-2 du code l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

## **1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout terrain constructible doit posséder un accès d'une largeur minimum de 3 m donnant sur une voirie de desserte.

Les accès automobiles doivent être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la chaussée.

### 3.2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transport public. Les voies en impasse desservant plus de 2 logements devront être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Toute opération d'urbanisation de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

## 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

### 4.1 - Eau et électricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes compte tenu de sa destination. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Toute opération groupée (permis d'aménager, permis groupé, ...) doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

### 4.2 - Assainissement :

#### 4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées par le Syndicat d'Assainissement de Bosc-Roger En Roumois / St Ouen du Tilleul et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, égouts d'eaux pluviales et cours d'eau est interdite.

Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif), ou à une station d'épuration.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le zonage d'assainissement de la commune et la réglementation en vigueur.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil) et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété.



Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant la rétention des eaux pluviales sur son terrain.

Toutes les activités disposant d'une surface imperméabilisée (de type parking ou voirie) ou toute activité pouvant générer des hydrocarbures par ruissellement devront être équipées d'un séparateur à hydrocarbures.

Les eaux pluviales seront rejetées après traitement si nécessaire (de type séparateur à hydrocarbures) en privilégiant la gestion à la parcelle (tranchée d'infiltration, noue, fossé, mare, en surface...).

## **1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

## **1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être édifiées aux alignements des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions qui ne sont pas édifiées en alignement des voies devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

## **1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées :

- en retrait de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $d \geq h/2$ ), sans être inférieure à 3m.
- en limite séparative :
  - si sa hauteur est inférieure ou égale à 5 mètres
  - si la construction s'appuie sur un mur existant, auquel cas sa hauteur sur la limite ne sera pas supérieure à celle du mur
  - en cas de reconstruction à l'identique

## **1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Définition :** une annexe est une construction isolée ou non, telle qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autre que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Deux constructions non contiguës sur la même propriété doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres comptés horizontalement si l'une au moins des façades est percée d'une baie, et à 2 mètres dans le cas contraire.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

## 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation nouvelles ne peut excéder quatre niveaux habitables soit :

- rez-de-chaussée + 2 étages + combles aménageables,
- ou rez-de-chaussée + 3 étages sans combles aménagés.

La hauteur de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0.80 m par rapport au terrain naturel d'origine.

Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, pylônes, éoliennes... ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

## 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

L'emploi de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche respectant les prescriptions de la Haute Qualité Environnementale® ou l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

Les constructions favorisant l'économie d'énergie grâce à des matériaux ou des techniques innovantes et la production d'énergies renouvelables pourront ne pas se voir appliquer les articles 11-1 et 11-2.

### 11.1 - Aspect extérieur :

#### *Art R 111-21 du Code de l'Urbanisme*

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage.

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité neutre et en accord avec celle des façades des constructions avoisinantes afin d'intégrer le bâtiment dans l'environnement naturel et bâti existant. Les couleurs vives sont interdites.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture (brique creuse, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture sur leur face extérieure.

Les aires de stockage de matériaux, citernes et assimilés, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public doivent être masquées par un dispositif paysager, sans préjudice pour leur accessibilité.

Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de la construction. Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau du 1<sup>er</sup> étage.

Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.

### 11.2 - Toitures :

Les toitures terrasses et monopentes sont autorisées pour les habitations si elles représentent moins de 20 % de la surface totale de la toiture et si elles s'intègrent harmonieusement.

Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins...) sont à toiture libre.

### 11.3 - Clôtures, Murs :

Les clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voies automobiles sont les clôtures minérales ou les clôtures mixtes : minérales et végétales, minérales et bois, végétales telles que décrites à l'annexe paysagère.

Les clôtures le long des chemins et des sentiers publics pourront être végétales ou en bois.

La hauteur des nouvelles clôtures minérales ou bois ne pourra excéder 2,00 m.

Les murs en panneaux de béton brut (i.e. non colorés dans la masse et non peints) sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture (brique creuse, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture sur leur face extérieure.

### 11.4 - Vérandas :

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

## 1AUa 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- pour les habitations individuelles :
  - un minimum de 2 places à partir de 150 m<sup>2</sup> de Surface plancher
- pour les habitations collectives :
  - pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place
  - pour les habitations de plus de 3 pièces principales (T3 et +) : 2 places
- pour les hôtels et restaurants :
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- pour les constructions à usage commercial :
  - 2 places de stationnement, et 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, si celle ci est supérieure à 50 m<sup>2</sup>
- pour les bureaux ayant une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup> :
  - 3 places pour 50 m<sup>2</sup> de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Rappel :**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du code de la construction et de l'habitation qui précise qu'une partie des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant. Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes.

## **1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toutes constructions nouvelles sur les parcelles situées en limite de terres agricoles ou d'espaces naturels, doit être réalisée une frange paysagère le long de cette limite séparative. Elle sera composée par une haie végétale ponctuée d'essences de haut-jet respectant les dispositions du cahier des servitudes paysagères (cf. annexe n°8).

Les espaces non utilisés pour les parkings et les voies seront aménagés en espaces vert composés ainsi :

- 1-d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes
- 2-d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts
- 3-d'arbustes d'essences diverses, à raison d'un arbuste pour 20 m<sup>2</sup> d'espaces verts

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc.

Toute aire de stationnement doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places.

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au cahier des servitudes paysagères. Les thuyas et autres conifères d'aspect similaire sont interdits dans la composition des alignements et haies.

## **1AUa 14 - COEFFICIENT L'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **1AUa 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX D'INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **1AUa 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX D'INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.



## **ZONE AUz**











## CHAPITRE VIII

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUz

#### Caractère de la zone AUz :

La zone AUz est une zone insuffisamment équipée destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à usage d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Le secteur AUz1 devra être urbanisé et achevé avant le secteur AUz2.

### **AUz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

La transformation des bâtiments à usage d'activités en locaux d'habitation est interdite.

Les constructions à usage agricole

Les aires de jeux et de sport

Les terrains de campings et de caravanning et dépôts de caravanes

L'ouverture et l'extension de toute carrière

Le comblement des mares et des talwegs de ruissellement est interdit. Les lignes de talweg identifiées au plan d'informations complémentaires devront rester lisibles dans le paysage et dans la mesure du possible, elles seront mises en valeur pour abriter les ouvrages de stockage et d'écoulement des eaux pluviales.

### **AUz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### *Rappels :*

*Les dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables sont énumérées dans les articles R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

Toute utilisation du sol est autorisée sous conditions énoncées :

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités de toute nature n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'environnement, qu'elles soient comprises ou non dans des opérations de lotissement ou d'ensemble de constructions groupées ;

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de services publics ou d'intérêts collectifs (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement. En cas d'impossibilité technique, certains des articles AUz3 à AUz13 pourront alors ne pas être appliqués ;

La reconstruction après sinistre, le changement de destination, la transformation et la réhabilitation sont autorisés sous réserve de compatibilité avec le caractère de la zone. En cas de sinistre, la reconstruction pourra se faire à l'identique ou conformément au présent règlement.

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils représentent habituellement, ils puissent être compatibles avec l'habitat environnant.

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, le fonctionnement ou l'entretien des établissements autorisés dans la zone ;

Les aires de stockage à l'air libre liées aux établissements autorisés dans la zone à condition qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou soient masquées par un écran végétal ;

Les exhaussements et les affouillements de sols à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou de gestion des nuisances et ceux indispensables à la réalisation des projets autorisés.

Les aires de stationnement ;

Dans les secteurs concernés par le couloir de nuisances sonores de part et d'autre de la RD n°313, les constructions doivent respecter les prescriptions de la législation en vigueur contre le bruit.

Les plantations et les mares mentionnées au plan de zonage doivent être conservées au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ces plantations est soumise à autorisation préalable.

#### MARNIERES ET CARRIERES :

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées (dont la présence est certaine), repérées au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R. 111-2 du code l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

## **AUz 3 - ACCES ET VOIRIE**

### 3.1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable ouverte à la circulation et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des poids lourds.

### 3.2 - Voirie :

Les voies nouvelles doivent être adaptées au trafic des poids-lourds.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transport public.

Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de défense incendie et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

Toute opération d'urbanisation de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

## **AUz 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 - Eau et électricité :**

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes compte tenu de leur destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

### **4.2 - Assainissement :**

#### **4.2.1 - Eaux usées :**

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées par le Syndicat d'Assainissement de Bosc-Roger En Roumois / St Ouen du Tilleul et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés, égouts d'eaux pluviales et cours d'eau est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif)

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

#### **4.2.2. - Eaux résiduaires industrielles :**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **4.2.3. - Eaux pluviales :**

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées par le zonage d'assainissement de la commune et la réglementation en vigueur.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil) et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués.

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements

permettant la rétention des eaux pluviales sur son terrain.

Les eaux pluviales sont rejetées après traitement si nécessaire (de type séparateur à hydrocarbures) en privilégiant la gestion à la parcelle (tranchée d'infiltration, noue, fossé, mare, en surface...).

Toutes les activités disposant d'une surface imperméabilisée (de type parking de plus de 10 places ou voirie) ou toute activité pouvant générer des hydrocarbures par ruissellement devront être équipées d'un séparateur à hydrocarbures.

## **AUz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies. Ce retrait est porté à 10 m par rapport à l'alignement de la R.D. n°313.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux restaurations et transformations de bâtiments existants, de même qu'aux reconstructions et extensions si les opérations projetées n'ont pas pour objet de rapprocher l'ensemble de la voie.

## **AUz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation est permise sur l'une des limites séparatives.

## **AUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contigües sur la même propriété doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 2 mètres comptés horizontalement.

## **AUz 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

## **AUz 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Toutefois, la construction pourra atteindre jusqu'à 16 mètres par rapport au sol naturel sur au maximum 20 % de sa surface au sol.

Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, pylônes, éoliennes... ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

## AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

### 11.1 - Aspect extérieur :

*Art R 111-21 du Code de l'Urbanisme*

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre une réflexion sur l'insertion paysagère et environnementale des constructions dans la zone.

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité neutre et en accord avec celle des façades des constructions avoisinantes afin d'intégrer le bâtiment dans l'environnement naturel et bâti existant. Les couleurs vives sont interdites.

Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture (brique creuse, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture sur leur face extérieure.

Les aires de stockage de matériaux, citernes et assimilés, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public doivent être masquées par un dispositif paysager, sans préjudice pour leur accessibilité.

Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rinnovées, doivent s'intégrer aux façades, par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble.

### 11.2 - Toitures :

Les toitures terrasses et monopentes sont autorisées.

### 11.3 - Clôtures :

Les seules clôtures autorisées sont les clôtures végétales d'espèces régionales doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

## AUz 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules, les aires de manœuvre et de livraison correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- pour les constructions à vocation industrielle, artisanale ou d'entrepôt :
  - 1 place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les constructions à usage commercial :
  - 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les constructions à usage de bureaux:
  - 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Rappel :**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du code de la construction et de l'habitation qui précise qu'une partie des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes.

## **AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toutes constructions nouvelles sur les parcelles situées en limite de terres agricoles, d'espaces naturels ou de zones d'habitat, doit être réalisée une frange paysagère le long de cette limite séparative. Elle sera composée par une haie végétale ponctuée d'essences de haut-jet respectant les dispositions du cahier des servitudes paysagères (cf. annexe n°8).

Les espaces non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, représenter plus de 20% de la superficie totale aménagée, et être plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de leur superficie.

Le long de la R.D. n°313, sur une profondeur minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement, il est exigé 1 arbre à haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface correspondant.

Les aires de stockage à l'air libre devront être entourées de clôtures végétales de hauteur de développement supérieure à la hauteur de stockage.

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au cahier des servitudes paysagères. Les thuyas et autres conifères d'aspect similaire sont interdits dans la composition des alignements et haies.

## **AUz 14 - COEFFICIENT L'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **AUz 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX D'INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **AUz 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX D'INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **TITRE IV**

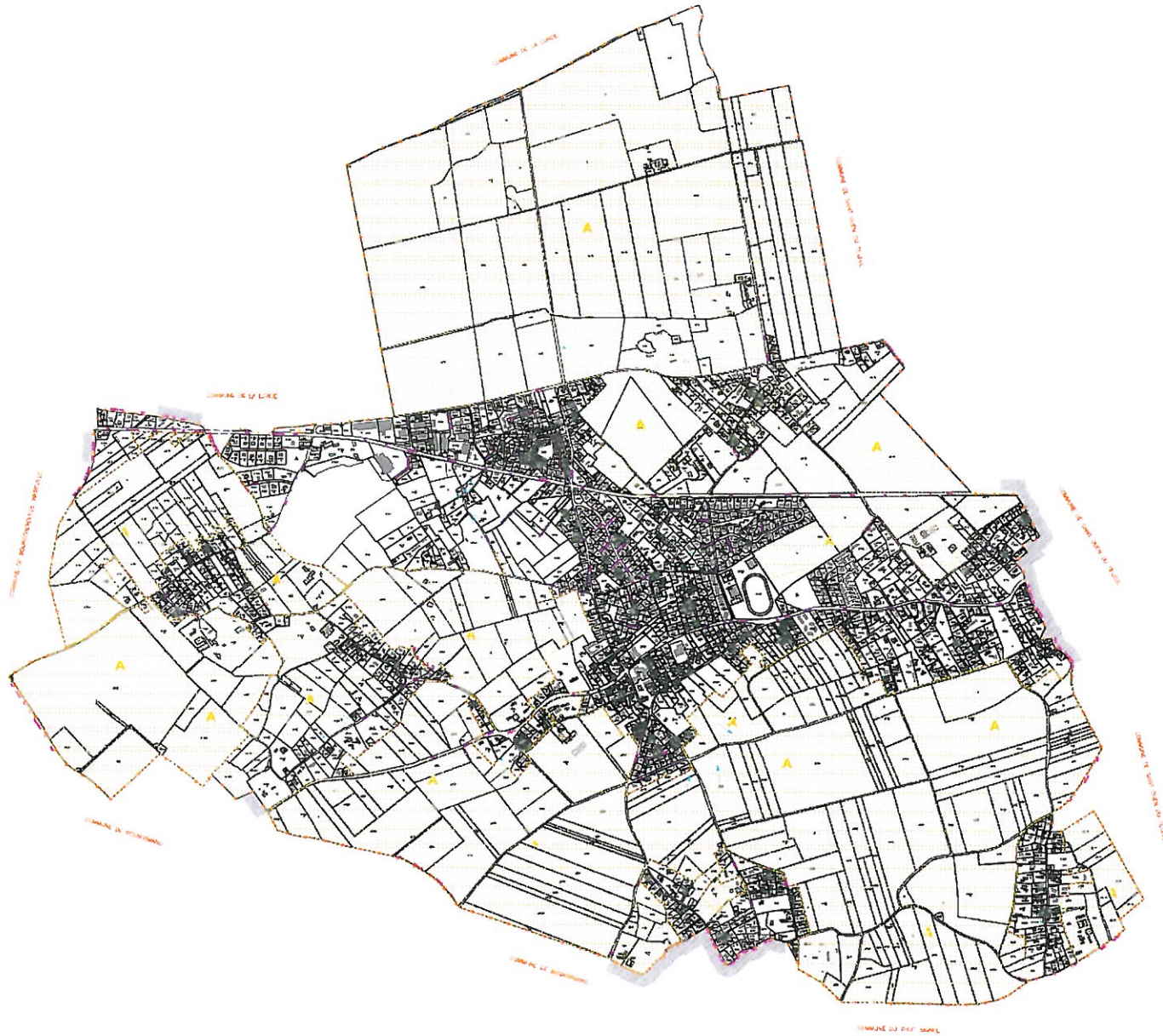
### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**





## **Zone A**







## CHAPITRE IX

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

#### Caractère de la zone A :

La zone A est une zone naturelle affectée aux activités agricoles et à l'exploitation des richesses naturelles. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation de sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

D'une manière générale, ne sont autorisées sur cette zone que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux exploitations agricoles et à la mise en valeur des richesses naturelles.

#### **A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Le comblement des mares et des talwegs de ruissellement est interdit. Les lignes de talweg identifiées au plan d'informations complémentaires devront rester lisibles dans le paysage et dans la mesure du possible, elles seront mises en valeur pour abriter les ouvrages de stockage et d'écoulement des eaux pluviales.

Les nouvelles constructions situées dans une bande de 10 m de part et d'autre de l'axe du fossé du Maraval sont interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

#### **A 2 - OCCUPATIONS ET SITUATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

*Rappels :*

*Les dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables sont énumérées dans les articles R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et installations techniques directement nécessaires à l'activité agricole ;

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve : de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ; être situées, si possible, à moins de 100m des installations nécessitant une surveillance ;

Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex. : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole) ;

L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc.) ;

Le changement de destination des bâtiments agricoles à condition de ne pas compromettre la pérennité de l'exploitation et que l'activité agricole reste l'activité principale ;

La reconstruction sur place et à dimensions équivalentes des bâtiments sinistrés, sous réserve que les locaux aient une destination identique ou autorisée par le présent règlement ;

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement. En cas d'impossibilité technique, certains des articles A3 à A13 pourront ne pas être appliqués ;

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées liées à l'activité agricole dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils représentent habituellement, ils puissent être compatibles avec l'habitat environnant ;

Les affouillements et exhaussements de sol dans le cadre de l'activité agricole, ceux qui répondent à une nécessité de régulation du ruissellement ou de gestion des nuisances et ceux indispensables à la réalisation des projets autorisés ;

Les plantations et les mares mentionnées au plan de zonage doivent être conservées au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ces plantations est soumise à autorisation préalable.

#### MARNIERES ET CARRIERES :

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérées au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

## **A 3 - ACCES ET VOIRIE**

### 3.1 - Accès :

Lorsque les accès sont réalisés sur les routes départementales, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers ces routes soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès et situés à 2 mètres en retrait de l'alignement de la voie.

Toute création d'accès particulier est interdite en dehors de l'agglomération sur la R.D. n°313 (grande circulation). Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existant en dehors de l'agglomération est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

### 3.2 - Voirie :

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transport public.

Les sorties de véhicules sur les voies ouvertes au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité satisfaisantes.

## **A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 - Eau et électricité :

Toute construction, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

#### 4.2 - Assainissement :

##### 4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées par le Syndicat d'Assainissement de Bosc-Roger-En-Roumois et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, égouts d'eaux pluviales et cours d'eau est interdite.

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues en respectant les caractéristiques du système d'assainissement public.

Les intéressés seront tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau d'assainissement public et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

##### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le zonage d'assainissement de la commune et la réglementation en vigueur.

De quelque nature qu'ils soient, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant la rétention des eaux pluviales sur son terrain.

Les eaux pluviales sont rejetées après traitement si nécessaire (de type séparateur à hydrocarbures) en privilégiant la gestion à la parcelle (tranchée d'infiltration, noue, fossé, mare, en surface...).

## **A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 m par rapport à l'axe des voies. Ce retrait est porté à 25 m par rapport à l'axe de la R.D. n°313.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux restaurations et transformations de bâtiments existants, de même qu'aux reconstructions après sinistre et extensions.



## **A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

## **A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës sur la même propriété doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres comptés horizontalement si l'une au moins des façades est percée d'une baie, et à 2 mètres dans le cas contraire.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes d'une construction principale.

## **A 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux habitables soit :

- rez-de-chaussée + 1 étage
- rez-de-chaussée + 1 étages sans combles aménagés.

La hauteur des constructions à usage autre qu'habitation, ne doit pas excéder 16 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0.80 m par rapport au terrain naturel d'origine.

La réhabilitation de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur peut être autorisée.

Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, pylônes, éoliennes... ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

## **A 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article A11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures, pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

### **11.1 - Aspect extérieur :**

*Art R 111-21 du Code de l'Urbanisme*

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage.

- Constructions destinées au logement des exploitants agricoles :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'ils soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les hauteurs des constructions et la composition générale de celles-ci dans l'environnement bâti et naturel.

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en accord avec celle des façades des constructions avoisinantes afin d'intégrer le bâtiment dans l'environnement naturel et bâti existant. Les couleurs vives sont interdites.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture (brique creuse, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture sur leur face extérieure.

Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.

Les bâtiments à colombage apparent doivent conserver cet aspect.

- Constructions et installations directement liées à l'économie agricole :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles, des aménagements et extensions de l'existant sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'environnement bâti et naturel existant.

Les parements doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions environnantes.

Les bardages métalliques peints de teintes sombres et uniformes sont recommandés.

11.2 - Toitures :

Les toitures terrasses et monopentes sont autorisées pour les constructions à usage d'habitation uniquement si elles représentent moins de 20 % de la surface totale de la toiture et si elles s'intègrent harmonieusement.

Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins...) sont à toiture libre.

11.3 - Clôtures :

Les murs en panneaux de béton brut (non colorés dans la masse et non peints) sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture (brique creuse, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture sur leur face extérieure.

Les clôtures de façade ou de limites séparatives doivent présenter une hauteur maximum de 2 mètres. Elles pourront être minérales, végétales ou mixtes et devront être en conformité avec le cahier des servitudes paysagères.

11.4 - Vérandas :

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toiture, sans pente minimale.

## A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Rappel :**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du code de la construction et de l'habitation qui précise qu'une partie des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant. Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes.

**A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La plantation de haies végétales ponctuées d'essences de haut-jet viendra compléter au mieux toute nouvelle construction.

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au cahier des servitudes paysagères (cf. annexe n°8). Les thuyas et autres conifères d'aspect similaire sont interdits dans la composition des alignements et haies.

La plantation d'arbres et d'arbustes est fortement recommandée pour faciliter l'insertion paysagère des bâtiments agricoles de grande hauteur ou d'impact fort tels que silos, hangars, bâtiments de stockage...

**A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX D'INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

**A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX D'INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

## Zone N



# ZONE N







## ZONE Nh







## CHAPITRE X

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

#### Caractère de la zone N :

La zone N est une zone naturelle équipée ou non à protéger en raison :  
 -de la qualité des sites et du paysage (intérêts esthétique, historique, écologique),  
 -du caractère des éléments naturels qui le composent (notamment espaces boisés, mares et bassin),  
 -du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou des bois.

La zone N comprend 2 secteurs :  
 - le secteur Nh  
 - le secteur Nj

Le secteur Nh, correspond notamment à des hameaux au Sud et à l'Ouest, où la végétation est très présente. Il admet une constructibilité limitée et correspond à des espaces bâtis à vocation mixte. Il est destiné principalement à l'habitat et aux équipements collectifs. De faible densité et de petite taille, ces secteurs ne sont pas destinés à se développer mais une densification est possible sur les terrains libres situés au milieu des terrains déjà urbanisés.

Le secteur Nj correspond à des espaces ayant une certaine valeur agronomique et voués à la plantation ou à la réalisation de jardins.

#### **N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

#### **N 2 - OCCUPATIONS ET SITUATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

##### Dans l'ensemble de la Zone :

Les aménagements légers liés à la gestion et la mise en valeur des espaces naturels ainsi que ceux destinés aux activités de plein air et à l'accueil du public peuvent être autorisés sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatible avec la vocation de la zone.

Les activités liées au tourisme et à l'accueil en milieu rural (gîtes ruraux, fermes auberges, établissements hippiques...) dans la mesure où ces activités s'exercent dans des bâtiments existants.

Les constructions mesurées à usage d'abris pour animaux ;

La restauration, la réhabilitation et l'extension limitée des maisons et installations existantes ;

L'édification une seule fois d'une seule annexe supplémentaire est admise, sous réserve que la localisation et l'aspect de cette annexe (garages, abris, ...) ne dénature pas le caractère des lieux ;

La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local ou architectural ;

Ces aménagements respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante ;

Dans les secteurs concernés par le couloir de nuisances sonores de part et d'autre de la RD n° 313, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

La reconstruction après sinistre. Dans ce cas, la construction se fera à l'identique ou conformément au présent règlement ;

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement. En cas d'impossibilité technique, certains des articles N 3 à N 14 pourront alors ne pas être appliqués ;

Les affouillements et les exhaussements de sol s'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou de gestion des nuisances et ceux indispensable à la réalisation des projets autorisés.

Les plantations et les mares mentionnées au plan de zonage doivent être conservées au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ces plantations est soumise à autorisation préalable.

Dans les secteurs à risques d'inondations, les constructions doivent être implantées à une hauteur suffisante, et l'occupation du sol admise est subordonnée à la prise en compte des aléas d'inondation.

#### **Dans le secteur Nh :**

Sont également admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à la préservation des sols agricoles et forestiers ; et que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans l'environnement existant :

Les constructions d'Habitation, à l'exclusion des opérations de permis d'aménager ou de permis groupés

La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions de caractère sous réserve de préserver le caractère architectural originel ; le changement de destination, la transformation sont autorisés sous réserve de compatibilité avec le caractère de la zone ;

#### **Dans le secteur Nj :**

Sont également autorisés les abris de jardins et locaux techniques ainsi que les serres et constructions démontables liées à l'exploitation de la zone.

#### **MARNIERES ET CARRIERES :**

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées (dont la présence est certaine), repérées au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R. 111-2 du code l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

## **N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute création d'accès particulier est interdite en dehors de l'agglomération sur la R.D. n°313 (route à grande circulation).

## **N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Tout réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

### **4.1 - Eau et électricité :**

Toute réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre à usage d'habitation ne pourra être autorisée que si elle est alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes compte tenu de sa destination et des besoins. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire

## 4.2 - Assainissement :

### 4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées par le Syndicat d'Assainissement de Bosc-Roger En Roumois / St Ouen du Tilleul et la réglementation en vigueur. Lorsque ceux-ci sont existant, le pétitionnaire a obligation de s'y brancher.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, égouts d'eaux pluviales et cours d'eau est interdite.

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuel, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le zonage d'assainissement de la commune et la réglementation en vigueur.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

Le propriétaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

Les eaux pluviales sont rejetées après traitement si nécessaire (de type séparateur à hydrocarbures)

En l'absence de réseau, le propriétaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant la rétention des eaux pluviales sur son terrain en privilégiant la gestion à la parcelle (tranchée d'infiltration, noue, fossé, mare, en surface...).

## **N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

### **Zone Nh :**

Toute construction d'habitation visée à l'article 2 peut être refusée si aucun système d'assainissement n'est possible, compte tenu notamment de la superficie des terrains. Cette disposition est prise en compte notamment en cas de changement de destination d'une construction existante.

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

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

## **N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3m, sauf pour les annexes non habitées.

La construction du bâtiment jouxtant la limite séparative est autorisée si sa hauteur est inférieure à 5m au droit de la limite sauf :

- lorsqu'il existe déjà sur cette limite une construction ou un mur d'une hauteur au moins égale à celle de la construction à réaliser et permettant l'adossement.
- pour les pointes de pignon d'une hauteur correspondant à R+combles aménageables ou aménagés.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, la restauration, la transformation ou la reconstruction d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés à condition de ne pas réduire la marge de recul existante.

## **N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription particulière.

## **N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

### **Zone Nh :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 12% de la superficie du terrain.

## **N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites et au paysage.

La hauteur des extensions ne pourra en aucun cas être supérieure à la hauteur de la construction principale.

La hauteur des constructions de toute nature ne peut excéder 14m par rapport au terrain naturel d'origine.

Les installations dont la hauteur est imposée par la destination : antennes, pylônes, éoliennes... ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

### **Zone Nh :**

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder deux niveaux habitables soit :

- rez-de-chaussée + combles aménageable
- rez-de-chaussée + 1 étage.

La hauteur de la Dalle du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,80m par rapport au terrain naturel d'origine.

## **N 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**

*Art R 111-21 du Code de l'Urbanisme*

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la*

*conservation des perspectives monumentales.*

Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre une réflexion sur l'insertion paysagère et environnementale des constructions dans la zone.

Par leur aspect extérieur, les constructions, leurs extensions et leurs annexes, les installations, les équipements et leurs abords, de quelque nature qu'ils soient, devront conforter les caractéristiques du paysage environnant, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les hauteurs des constructions et la composition générale de celles-ci dans l'environnement bâti et naturel.

Les restaurations et les réhabilitations des constructions anciennes doivent être réalisées dans le respect de leur architecture d'origine.

Les bâtiments à colombage apparent doivent conserver cet aspect.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les aires de stockage de matériaux, citernes et assimilés, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public doivent être masquées par un dispositif paysager, sans préjudice pour leur accessibilité.

Les extensions et les constructions d'annexe doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

#### 11.1- Aspect extérieur :

Les revêtements de façades doivent présenter une unité d'aspect et de couleur.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture (brique creuse, parpaings, etc...) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture sur leur face extérieure.

Les couleurs vives sont interdites.

#### 11.2- Les toitures :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les tôles ondulées sont interdites.

#### 11.3- Clôtures :

Les clôtures autorisées sont les clôtures minérales, végétales ou mixtes : minérales et végétales, minérales et bois, végétales et respectant les prescriptions décrites au cahier des servitudes paysagères,

Les hauteurs des clôtures ne pourront pas excéder 2 mètres,

Les murs en panneaux de béton brut sont interdits. Les matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, parpaings, etc...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur façade extérieure.

#### 11.4- Les vérandas :

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures.

## **N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Rappel :**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du code de la construction et de l'habitation qui précise qu'une partie des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant. Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes.

## **N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Toute aire de stationnement doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Pour toutes constructions, les espaces laissés libre au sol (non utilisés pour les parkings, la voirie interne, etc...) doivent être aménagés en espaces verts.

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au cahier des servitudes paysagères. Les thuyas et autres conifères d'aspect similaire sont interdits dans la composition des alignements et haies.

## **N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX D'INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX D'INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **TITRE V**

### **ANNEXES DOCUMENTAIRES**





**ANNEXE N°1 : ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME S'AJOUTANT AUX REGLES PROPRES DU PLAN LOCAL D'URBANISME** (extraits du Code de l'Urbanisme)

**Article R.111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R.111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111-21**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ANNEXE N°2 : PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ETRE EXIGÉES A L'OCCASION D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL** (extraits du Code de l'Urbanisme)

### **Article L.332-6**

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue à l'article 1585 A du code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

### **Article L.332-6-1**

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

1° a) Abrogé

b) Abrogé

c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;

d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts ;

e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du code général des impôts.

2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;

b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1 ;

c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;

d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;

e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;

3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

### **Article L.332-8**

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal

qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

#### **Article L.332-9**

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

#### **Article L.332-12**

Les dispositions des articles L. 332-6 et L. 332-7 sont applicables dans les conditions suivantes aux bénéficiaires de permis d'aménager et aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

Peuvent être mis à la charge des bénéficiaires de permis d'aménager par le permis d'aménager ou de l'association foncière urbaine par l'acte administratif approuvant le plan de remembrement :

- a) Le versement pour dépassement du plafond légal de densité dans les conditions prévues à l'article L. 333-9-1 ;
- b) La participation spécifique pour équipements publics exceptionnels dans les conditions prévues à l'article L. 332-8 ;
- c) Une participation forfaitaire représentative de la participation prévue à l'article L. 332-9 ou à l'article L. 332-11-3 et des contributions énumérées aux a, b, d et e du 2° (1) et du 3° de l'article L. 332-6-1.

Il ne peut être perçu sur les constructeurs aucune des contributions ou participations qui ont été mises à la charge du bénéficiaire du permis d'aménager ou de l'association foncière urbaine de remembrement.

NOTA:

(1) Dans sa décision n° 2010-33 QPC du 22 septembre 2010 (NOR CSCX1024331S), le Conseil constitutionnel a déclaré contraire à la Constitution le e du 2° de l'article L. 332-6-1 du code de

l'urbanisme. Cette déclaration d'inconstitutionnalité prend effet à compter de la publication de la présente décision.

#### **Article L.332-15**

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

#### **Article R.332-15**

L'autorité qui délivre le permis de construire ou le permis d'aménager portant sur un lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 % de la surface du terrain faisant l'objet de la demande.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation.

Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Il en est de même pour la définition de la densité d'une construction au regard du plafond légal. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.

## **ANNEXE N°3 : DESSERTE D'UN TERRAIN ENCLAVE** (extraits du Code Civil)

### **Article 682**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

### **Article 683**

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

### **Article 684**

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

### **Article 685**

L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.

L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

### **Article 685-1**

En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice.

## **ANNEXE N°4 : LES ESPACES BOISES**

### **I. Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme**

Ils sont repérés sur le plan de zonage par une trame quadrillée semée de ronds.

Les articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme fixent les droits et obligations des propriétaires d'espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme.

Ils précisent notamment :

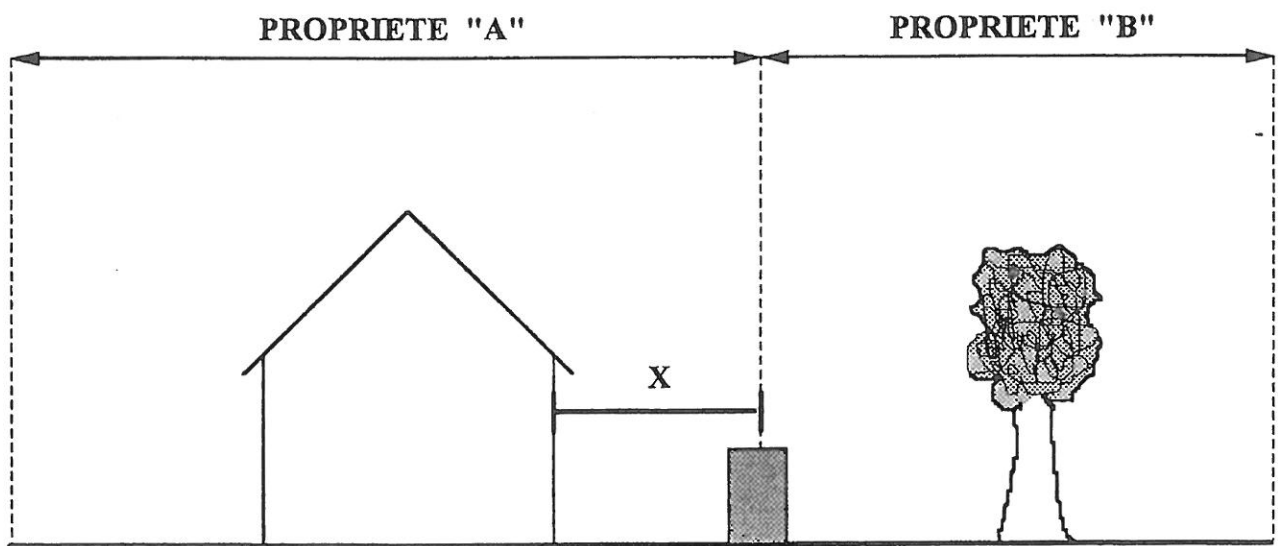
1. l'interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont donc interdits ;
2. les conditions dans lesquelles toute coupe ou tout abattage d'arbres est subordonné à une autorisation expresse, pouvant imposer des prescriptions spéciales concernant notamment les techniques de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations ;
3. la situation des propriétaires forestiers qui ont fait agréer un plan simple de gestion et qui peuvent effectuer sans formalité les coupes et abattages d'arbres prévus audit plan ;
4. Les possibilités de compensation entre terrains boisés et terrains à bâtir, et les conditions dans lesquelles peut être accordée une autorisation de construire sur une partie de terrain classé ;
5. les sanctions encourues par les propriétaires qui ne respecteraient pas la réglementation, notamment la possibilité pour le Préfet d'ordonner dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle les déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le Préfet, il est pourvu par l'administration aux frais du propriétaire (cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés).

### **II. Les espaces non classés**

Tout défrichement est soumis à autorisation préalable, excepté pour :

- les jeunes bois pendant les vingt premières années (sauf s'ils sont plantés en remplacement de bois défrichés ou conservés à titre de réserve boisées) ;
- les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares ;
- les bois de moins de 4 hectares, sauf s'ils font partie d'un ensemble boisé de plus de 4 hectares.

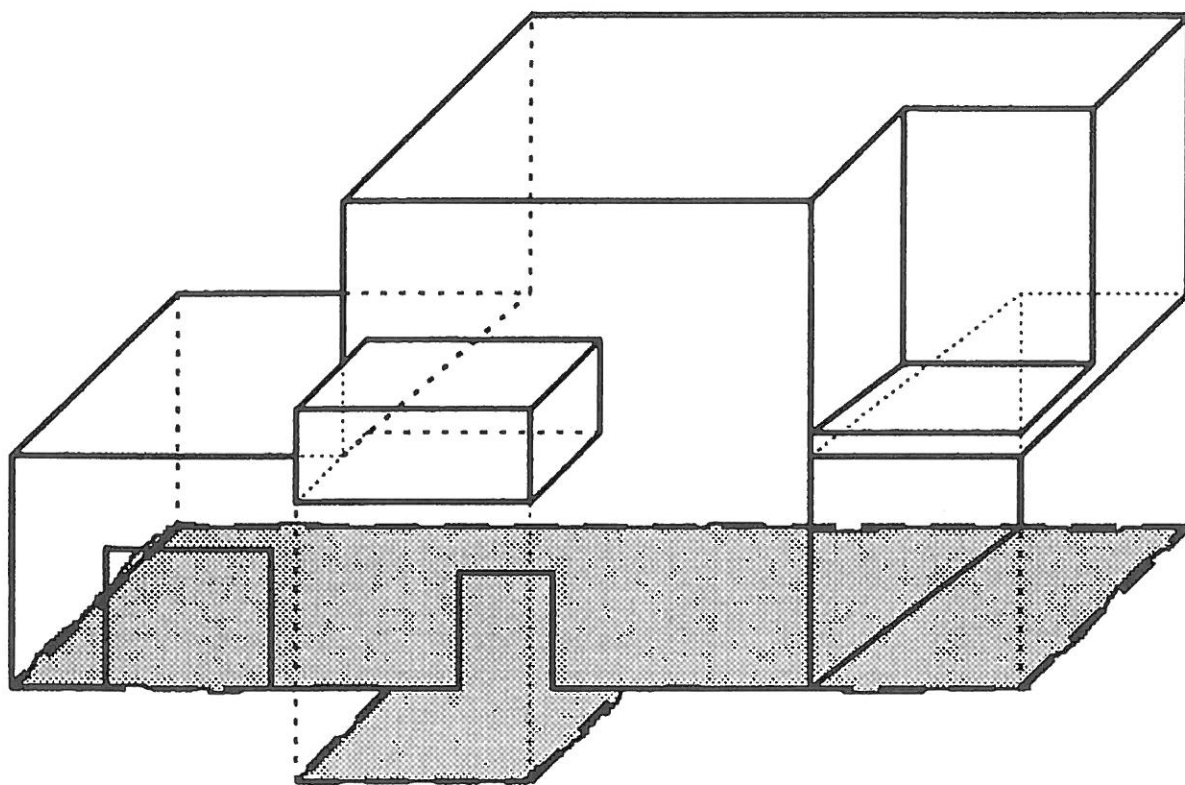
**ANNEXE N°5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**



**X = DISTANCE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE**



## ANNEXE N°6 : EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

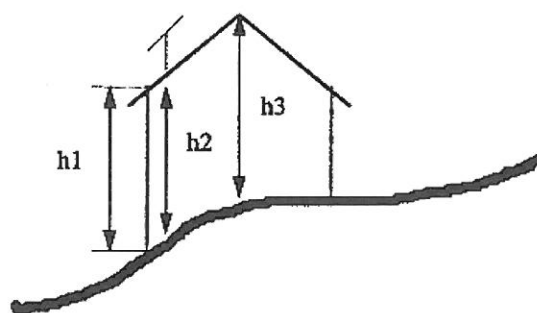


Emprise au sol

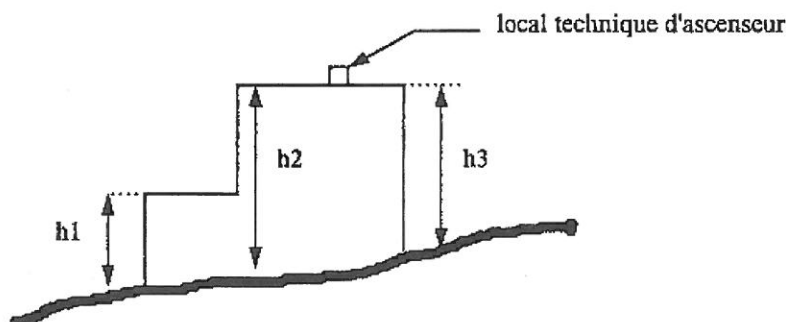
## ANNEXE N°7 : HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

La hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre la cote d'un point de cette construction et celle de sa projection verticale sur le sol naturel.

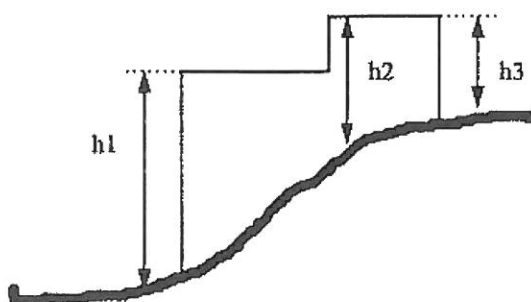
Ne sont pas comptés, dans la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps et acrotères, antennes, paratonnerres.



$h2 < h1 < h3$   
h3 est la hauteur



$h1 < h3 < h2$   
h2 est la hauteur



$h3 < h2 < h1$   
h1 est la hauteur

## ANNEXE N°8 : CAHIER DES SERVITUDES PAYSAGERES

### A – Dispositions applicables concernant les essences des arbres de haute tige à planter dans les espaces végétalisés :

Répartis à raison de 40 % maximum pour une seule essence et 20% maximum pour une seule essence de conifères (épicéa et pin)

- |              |                                                                                  |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| - Aulne      | - Merisier                                                                       |
| - Bouleau    | - Noyer                                                                          |
| - Charme     | - Peuplier                                                                       |
| - Châtaigner | - Pin noir                                                                       |
| - Chêne      | - Saule                                                                          |
| - Epicéa     | - Robinier faux acacia                                                           |
| - Erable     | - Tilleul                                                                        |
| - Frêne      | - Tremble                                                                        |
| - Hêtre      | - Arbres fruitiers (poirier, pommier, cerisier, prunier, cognassier, néflier...) |
| - Marronnier |                                                                                  |

### B – Dispositions applicables concernant la composition des haies vives, haies champêtres et haies ornementales :

#### Essences locales à préférer

Répartis à raison de 50 % maximum pour une seule essence

- |               |              |
|---------------|--------------|
| - Amélanchier | - Lilas      |
| - Aubépine    | - Noisetier  |
| - Buis        | - Prunellier |
| - Charmille   | - Prunus     |
| - Cornouiller | - Sorbier    |
| - Fusain      | - Troène     |
| - Houx        | - Viorne     |
| -             |              |

#### Essences d'utilisation commune tolérées

Répartis à raison de 20 % maximum pour une seule essence

- |                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| - Abélia                         | - Groseiller à fleurs               |
| - Berberis                       | - Kolkwitzia (buisson de beauté)    |
| - Buddleja (arbre aux papillons) | - Laurier                           |
| - Clérodendron                   | - Leycesteria (arbre à faisan)      |
| - Cotinus (arbre à perruque)     | - Photinia                          |
| - Cotonneaster *                 | - Pyracantha **                     |
| - Elaeagnus                      | - Seringat                          |
| - Exochorde                      | - Spirée                            |
| - Forsythia                      | - Symphoricarpos (arbre aux perles) |
| - Genet                          |                                     |

\* sauf *Salicifolius floccosus* et *Salicifolius Herbsfeuer* (interdit afin de prévenir la propagation du feu bactérien).

\*\* sauf *Atalantioides Gibsii* (interdit afin de prévenir la propagation du feu bactérien).

Les thuyas, faux-cyprès, leylandi, cyprès et autres conifères d'aspect similaire sont interdits dans les haies.

## **ANNEXE N°9 : ASSAINISSEMENT**

L'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zones AU du PLU) et la possibilité d'y admettre immédiatement des constructions ou des installations sont conditionnées par les capacités résiduelles des équipements (voirie, eaux, électricités, etc.) existantes à la périphérie de ces zones.