

Commune de BOSGOUËT

Département de l'Eure

MAI 2015



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE n°3 : REGLEMENT

Procédure :

Prescrit le : 28.06.2011

Arrêté le : 10.06.2015

Approuvé le : 23.02.2016

Cachet de la mairie :

Signature :

EUCLYD-EUROTOP
GEOMETRES-EXPERTS

57 Route de Lisieux
SAINT-GERMAIN-VILLAGE
B.P. 302 – 27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66



**Euclid
Eurotop**

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR TOUTES LES ZONES DU PLU

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ET AU SECTEUR UAA

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZ

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET AUX SECTEURS AE, AP ET AR

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET AU SECTEUR NL

TITRE VI – LEXIQUE

TITRE VII – ANNEXES

**TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES
APPLICABLES SUR TOUTES LES ZONES DU PLU**

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers, comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BOSGOUËT.

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT À L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- 1- Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111.3 à R.111.24-2 du Code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 qui demeurent applicables.
- 2- L'article L.123.6 du code de l'urbanisme stipule que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan.
- 3- S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et de réglementations de portée générale et notamment les dispositions légales du Code Civil, celles du Code Minier, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, les législations, nomenclatures et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, le règlement sanitaire départemental ainsi que le code de la voirie.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant la pièce n°4 du dossier.

Les dispositions du titre II du présent règlement s'appliquent aux zones urbaines, celles du titre III aux zones à urbaniser, celles du titre IV aux zones agricoles et celles du titre V aux zones naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome : il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les **éléments ponctuels du paysage (Epp) à préserver ou à mettre en valeur** sont repérés au plan de zonage par :

Trame bleue	✓ des ronds pleins bleus lorsqu'il s'agit de mares ;
Trame verte	✓ des traits en zigzag lorsqu'il s'agit de haies bocagères, de talus enherbés ou de haies domestiques d'essences régionales ; ✓ une succession de figurés d'arbres vides lorsqu'il s'agit d'alignement d'arbres ; ✓ une succession de figurés d'arbres pleins lorsqu'il s'agit d'arbres signaux isolés ;

Les secteurs et sites paysagers (Ssp) à protéger ou à mettre en valeur sont repérés au plan de zonage par :

Trame verte { ✓ une trame « nid d'abeille » lorsqu'il s'agit de cours fruitières ;

Les sentiers piétonniers à protéger ou à mettre en valeur sont repérés au plan de zonage par des tirets.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et les servitudes définies au Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement, applications rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles L.123-1 du code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles 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 5 EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par un quadrillage rose fin et identifiés par un numéro d'opération qui renvoie à la liste figurant en légende du document graphique mentionnant la superficie, la destination et le bénéficiaire.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme relatives aux permis délivrés à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 RAPPELS DE PROCÉDURES

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.311.1 du code forestier.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les éléments ponctuels paysagers (Epp) ainsi que les secteurs et sites paysagers (Ssp) identifiés en application de l'article L.123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 **PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs de nuisances sonores repérés en pièce n°6-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 (disponible en pièce 6-2 du dossier de PLU). Depuis la loi relative à la lutte contre le bruit n°92-1444 du 31 décembre 1992, le classement des autoroutes et des routes classées à grande circulation est défini dans l'arrêté préfectoral en date du 13 décembre 2011.

ARTICLE 8 **DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES SECTEURS LIÉS A LA PRÉSENCE D'UNE CAVITÉ SOUTERRAINE**

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points et dans les secteurs de protection autour des bêttoires avérées, repérées au plan de zonage par un cercle bleu rempli de points, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, 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 mesurées ni les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ET AU SECTEUR UAa

La zone UA comprend le secteur urbanisé du Village et les secteurs de hameaux destinés à être densifiés, identifiés comme ceux présentant les enjeux paysagers, agricoles et environnementaux les plus faibles, à savoir ceux de la Rue Guy de Milleville (Saint-Gilles, le Pré aux Bœufs, les Honguemarettes, la Goussinière en partie) et les abords de la rue Coquelin. La municipalité souhaite y poursuivre une densification modérée et respectueuse de la morphologie urbaine existante en édictant des dispositions nécessaires à la bonne intégration des futures constructions au cadre bâti et paysager.

Le règlement vise également à favoriser une certaine mixité des fonctions urbaines compatibles avec le voisinage d'habitat au sein du Village d'où la création **d'un secteur UAa**.

D'une manière générale, la zone UA couvre les terrains bâtis desservis par le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités commerciales* et artisanales* ;
- Les activités industrielles* ;
- Les entrepôts* ;
- Les constructions et installations à destination agricole* ou forestière ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs (parcs résidentiels de loisirs) ;
- Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Toutefois, dans le secteur UAa, seules les activités commerciales et artisanales non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

**ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS**

- 2.1 **Dans toute la zone, y compris dans le secteur UAa, sont admises sous conditions** les occupations et utilisations du sol suivantes :
- 2.1.1 Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics*, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 2.1.2 Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 2.1.3 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
- 2.1.4 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.
- 2.1.5 Les éoliennes destinées à une autoconsommation sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour rendre les nuisances sonores et visuelles compatibles avec le voisinage ;
- 2.2 **De plus, dans le secteur UAa,** sont admises les activités commerciales* et artisanales*, comprenant ou non des installations classées, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, etc...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et le voisinage bâti immédiat.
- 2.3 **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétaires,** respectivement repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points et par un cercle bleu rempli de points, 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 ni les projets d'extension mesurée*, ni les annexes*.
- 2.4 **Dans le secteur de nuisances sonores** repéré en pièce n°6-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.
- 2.5 **Au sein des cours fruitières (Ssp)** repérées au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve que la densité d'arbres après aménagement du terrain ne soit pas inférieure de 20% à la densité existante avant l'aménagement. Il pourra être nécessaire, pour ce faire, de procéder à des replantations en essences équivalentes.
- 2.6 **Autour des mares (Epp)** recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage, aucune construction nouvelle ne pourra être implantée à moins de 20 mètres des berges.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 En ce qui concerne les accès* :

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 3.1.2 Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 3.1.4 Les portails seront implantés **au moins 3 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.
- 3.1.5 Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être **jumelés** si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...).
- 3.1.6 Toute création d'accès direct sur la RD675 est interdite en dehors de la partie agglomérée.

3.2 En ce qui concerne la voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

La création d'une voie de desserte interne sera favorisée pour les opérations d'aménagement ensemble et la partie terminale des voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres sera aménagée.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 L'assainissement collectif est la règle sur la zone.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétaires et sur la voie publique est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. Le constructeur ou l'aménageur dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.
- 4.3.3 Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.
- 4.3.4 Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics de qualité (jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...) et faire partie intégrante de la composition urbaine du projet.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

- 6.1 Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins :
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise* de la RD675
 - 3 mètres par rapport à la limite d'emprise* de toutes les voies existantes ou à créer.
- 6.2 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée à l'alinéa 6-1, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 6.3 La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 6-1.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

ARTICLE UA 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES* DE PROPRIETE**

- 7.1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à deux mètres.
- 7.2 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 7.3 La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 7-1 ou à l'alinéa 7-2.

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

- 8.1 La distance entre deux constructions à usage d'habitation doit être au moins de 4.00 m si la façade présente une vue et au moins de 2.00 m si la façade ne présente pas de vue.
- 8.2 Cette prescription peut ne pas être appliquée à l'extension ou à toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant ne respectant pas la règle, à condition que cette opération n'ait pas pour effet de rapprocher les constructions entre elles.
- 8.3 Cette prescription ne s'applique ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre, ni aux annexes.

La distance minimale entre les deux constructions est comptée perpendiculairement de tout point de la construction, au point le plus proche de la construction en vis à vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les parties enterrées des constructions mais y compris les balcons.

ARTICLE UA 9 : **EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à **30%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UA 10 : **HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS**

10.1 Dispositions générales :

- 10.1.1 La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 3 niveaux* à savoir : R+C ou R+1+C pour les constructions avec faîtage et R+1 pour les constructions à toiture terrasse.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

10.1.2 La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

10.2 Dispositions particulières :

Des hauteurs différentes de celles fixées aux alinéas ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, rénovation, réhabilitation, changement de destination...) sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ou celle imposée à l'alinéa 10.1.1.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UA, y compris en secteur UAa :

11.1 Généralités :

- 11.1.1 Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs architectures, 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.
- 11.1.2 En cas de rénovation*, de restauration* et de réhabilitation* de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 11.1.3 Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

11.2 Matériaux

- 11.2.1 Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 11.2.2 Les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat comme le blanc pur.

11.3 Cas particulier des annexes*

- 11.3.1 Dans le cas de la construction d'annexes*, il pourra être autorisé une pente de toiture différente de celle de la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

11.3.2 Les extensions et les annexes vitrées (abri de piscine, vérandas*...) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades ou la construction principale. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés comme matériaux de couverture.

11.4 Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2.00 mètres. Seules les clôtures végétales d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de lices, sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

De plus, dans le secteur UAa, sont autorisés les murs pleins en pierres, en briques ou recouvert d'un enduit d'une tonalité identique à celle de la construction existante.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant la création d'une voie de desserte interne, une place de stationnement extérieure par logement doit être prévue sur les espaces communs.

Le stationnement pour les vélos doit être prévu à l'intérieur des propriétés privées à raison d'au moins une place de stationnement sécurisée par logement.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.1 Dispositions générales :

13.1.1 Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.

13.1.2 En limite de la zone A ou de la zone N, un aménagement paysager constitué d'essences locales diversifiées devra être réalisé de manière à assurer l'intégration des constructions.

13.2 Dispositions particulières :

13.2.1 Les éléments ponctuels du paysage (Epp), recensés en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales.

Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- 13.2.2 Les **cours fruitières** (Ssp) recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. De plus, au moins 20% de la densité d'arbres présents avant aménagement devra être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes.
- 13.2.3 Les **mares** (Epp) recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées.

ARTICLE UA 14: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 14.1 La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive.
En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, dans la mesure du possible, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord. Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie, c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.
- 14.2 Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'ils soient implantés dans le plan du toit dans le cas de constructions existantes. Ils ne doivent pas générer un mitage de la toiture.

ARTICLE UA 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le passage de la fibre devra être prévu dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB comprend les secteurs de hameaux, non desservis par l'assainissement collectif, dans lesquels le comblement des derniers terrains nus et la densification du bâti existant sont autorisés.

Elle concerne notamment les secteurs des Gobelins, des Landriers, de Malmain et de la Goussinière où il est projeté de poursuivre l'urbanisation amorcée sans concéder d'extension sur les espaces naturels environnants.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités commerciales* et artisanales* ;
- Les activités industrielles* ;
- Les entrepôts* ;
- Les bureaux ;
- Les constructions et installations à destination agricole* ou forestière ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs (parcs résidentiels de loisirs) ;
- Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Dans toute la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.1 Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 2.1.2 Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- 2.1.3 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
- 2.1.4 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.
- 2.1.5 Les éoliennes destinées à une autoconsommation sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour rendre les nuisances sonores et visuelles compatibles avec le voisinage ;
- 2.7 **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétaires**, respectivement repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points et par un cercle bleu rempli de points, 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 ni les projets d'extension mesurée*, ni les annexes*.
- 2.2 **Dans le secteur de nuisances sonores** repéré en pièce n°6-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.
- 2.3 **Au sein des cours fruitières (Ssp)** repérées au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve que la densité d'arbres après aménagement du terrain ne soit pas inférieure de 20% à la densité existante avant l'aménagement. Il pourra être nécessaire, pour ce faire, de procéder à des replantations en essences équivalentes.
- 2.4 **Autour des mares (Epp)** recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage, aucune construction nouvelle ne pourra être implantée à moins de 20 mètres des berges.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 En ce qui concerne les accès* :

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 3.1.2 Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 3.1.4 Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise publique.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- 3.1.5 Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être **jumelés** si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...).

3.2 En ce qui concerne la voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 En cas d'assainissement individuel strict, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, en adéquation avec les quantités d'eaux usées générées par la construction, les caractéristiques du terrain (topographie, pédologie, ...) et les contraintes environnementales du site.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétouilles et sur la voie publique est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. Le constructeur ou l'aménageur dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.
- 4.3.3 Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

- 6.1 Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise* de toutes les voies existantes ou à créer.
- 6.2 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée à l'alinéa 6-1, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 6.3 La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 6-1.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* DE PROPRIETE

- 7.1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à deux mètres.
- 7.2 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 7.3 La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 7-1 ou à l'alinéa 7-2.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 La distance entre deux constructions à usage d'habitation doit être au moins de 4.00 m si la façade présente une vue et au moins de 2.00 m si la façade ne présente pas de vue.
- 8.2 Cette prescription peut ne pas être appliquée à l'extension ou à toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant ne respectant pas la règle, à condition que cette opération n'ait pas pour effet de rapprocher les constructions entre elles.
- 8.3 Cette prescription ne s'applique ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre, ni aux annexes.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

La distance minimale entre les deux constructions est comptée perpendiculairement de tout point de la construction, au point le plus proche de la construction en vis à vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les parties enterrées des constructions mais y compris les balcons.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à **20%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 2 niveaux*, à savoir R+C pour les constructions avec faîtage ou R+1 pour les constructions à toiture terrasse.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

Dispositions particulières :

Des hauteurs différentes de celles fixées aux alinéas ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, rénovation, réhabilitation, changement de destination...) sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Généralités :

11.1.1 Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs architectures, 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.

11.1.2 En cas de rénovation*, de restauration* et de réhabilitation* de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- 11.1.3 Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

11.2 Matériaux

- 11.2.1 Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 11.2.2 Les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat comme le blanc pur.

11.3 Cas particulier des annexes*

- 11.3.1 Dans le cas de la construction d'annexes*, il pourra être autorisé une pente de toiture différente de celle de la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.
- 11.3.2 Les extensions et les annexes vitrées (abri de piscine, vérandas*...) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades ou la construction principale. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés comme matériaux de couverture.

11.4 Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2.00 mètres. Seules les clôtures végétales d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de lices, sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

Le stationnement pour les vélos doit être prévu à l'intérieur des propriétés privées à raison d'au moins une place par logement.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.3 Dispositions générales :

- 13.3.1 Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 13.3.2 En limite de la zone A ou de la zone N, un aménagement paysager constitué d'essences locales diversifiées devra être réalisé de manière à assurer l'intégration des constructions.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

13.4 Dispositions particulières :

- 13.4.1 Les éléments ponctuels du paysage (Epp), recensés en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales.

Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

- 13.4.2 Les **cours fruitières** (Ssp) recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. De plus, au moins 20% de la densité d'arbres présents avant aménagement devra être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes.
- 13.4.3 Les **mares** (Epp) recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées.

ARTICLE UB 14: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 14.1 La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive.

En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, dans la mesure du possible, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord. Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie, c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

- 14.2 Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'ils soient implantés dans le plan du toit dans le cas de constructions existantes. Ils ne doivent pas générer un mitage de la toiture.

ARTICLE UB 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non renseigné.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone Ui est une zone réservée à l'aménagement, l'entretien, la surveillance et l'exploitation des grandes infrastructures routières (A13, A28, déviation RD313).

ARTICLE Ui 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles autorisées sous conditions listées à l'article 2.

ARTICLE Ui 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- 2.1.1 Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone...) et voiries, les ouvrages d'art enjambant l'infrastructure (ponts), dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.
- 2.1.2 Tous types d'ouvrages, d'installations ou de constructions liés et nécessaires à l'exploitation, l'aménagement, la surveillance ou l'entretien des infrastructures routières (péage, mobilier, bâtiment technique, ...) y compris ceux à usage commercial (station essence, superette, restaurant...), ceux à usage d'hébergement hôtelier ou ceux à usage d'habitat dès lors où ces derniers sont liés et nécessaires à l'exploitation et au développement de l'infrastructure.
- 2.1.3 Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.
- 2.1.4 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques

2.2 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétouilles, respectivement repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points et par un cercle bleu rempli de points, 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 ni les projets d'extension mesurée*, ni les annexes*.

ARTICLE Ui 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

Toute création d'accès direct sur la RD675 est interdite en dehors de la partie agglomérée.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE Ui 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 En cas d'assainissement individuel strict, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, en adéquation avec les quantités d'eaux usées générées par la construction, les caractéristiques du terrain (topographie, pédologie, ...) et les contraintes environnementales du site.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétouilles et sur la voie publique est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

Les dispositifs de rétention d'eaux pluviales devront être traités en tant qu'espaces « publics » de qualité et s'inscrire dans le site où ils sont implantés.

ARTICLE Ui 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

ARTICLE Ui 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 35 mètres par rapport à la limite d'emprise* de la RD675.

ARTICLE Ui 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Toute construction nouvelle pourra s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Ui 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Ui 10 : **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE Ui 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

ARTICLE Ui 12 : **STATIONNEMENT**

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

ARTICLE Ui 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Des aménagements paysagers devront être effectués aux abords des voies existantes ou projetées afin d'assurer l'insertion des ouvrages dans le paysage et aux abords des sites urbanisés.

ARTICLE Ui 14: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Ui 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription particulière.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La **zone UX** comprend l'ilot 5 du Parc du Roumois qui fait l'objet d'un zonage spécifique du fait des règles qui lui sont attachées pour assurer une cohérence au sein de l'ensemble de cette zone. Il vise à poursuivre l'aménagement de cette zone d'activités prévue initialement pour accueillir des activités à dominante de PME-PMI non nuisantes.

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination agricole* ou forestière ;
- Les commerces de détail et les activités artisanales inscrites au registre du commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs (parcs résidentiels de loisirs) ;
- Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Dans toute la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.1 Les activités de commerce de gros, les activités artisanales non mentionnées à l'article 1 et les activités industrielles, comportant ou non des installations classées, sous réserve que ces dernières soient exclusivement soumises à déclaration ;

De plus, les activités artisanales avec point de vente sont autorisées sous réserve que la surface de vente n'excède pas 30% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.
- 2.1.2 Les dépôts, stockages et constructions techniques des établissements admis sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des installations autorisées ;
- 2.1.3 Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment principal et destinées au logement des personnes dont la

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- présence permanente sur le site pour assurer la direction, l'entretien, la sécurité ou la surveillance des établissements autorisés ;
- 2.1.4 Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 2.1.5 Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 2.1.6 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
- 2.1.7 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.
- 2.2 **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points, 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 ni les projets d'extension mesurée*, ni les annexes*.
- 2.3 **Dans le secteur de nuisances sonores** repéré en pièce n°6-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

En ce qui concerne les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.

Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique devront être aménagés de manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée ;
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

En ce qui concerne les voiries :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 L'assainissement collectif est la règle sur la zone.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétouilles et sur la voie publique est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. Le constructeur ou l'aménageur dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

- 6.1 Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins :
- 15 mètres par rapport à la limite d'emprise* de la RD675
 - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise* de toutes les voies existantes ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de faible importance telles que locaux destinés au contrôle des entrées, abris de cycles, locaux techniques...

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- 6.2 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée à l'alinéa 6-1, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 6.3 La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 6-1.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* DE PROPRIETE

- 7.1 A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Les ouvrages de faible hauteur tels que les installations de stockage, les portiques, les souches de ventilation,..., ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

- 7.2 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 7.3 La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 7-1 ou à l'alinéa 7-2.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non renseigné

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à **40%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol, à l'exclusion des cheminées et autres installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité, ne pourra dépasser 15 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

Dispositions particulières :

Des hauteurs différentes de celle fixée à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs architectures, 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 matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

Les matériaux brillants ou ceux à fort éclat sont interdits.

Les couvertures des constructions seront réalisées soit en toitures terrasses, soit en toits à faible pente masqués par un acrotère, soit en ardoises.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs (y compris les cycles) et des véhicules de service doit correspondre aux besoins des constructions et installations réalisées et être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

La surface d'espaces verts privés ne pourra être inférieure à 20% de la surface du terrain. Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain.

Les parkings réservés aux véhicules légers seront plantés à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE UX 14: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non renseigné.

ARTICLE UX 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non renseigné.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ correspond à la zone d'activités existante en limite de la Trinité de Thouberville. Le règlement de cette zone doit permettre le maintien et la densification des activités existantes.

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination agricole* ou forestière ;
- Les commerces de détail et les activités artisanales inscrites au registre du commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs (parcs résidentiels de loisirs) ;
- Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Dans toute la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.1 Les constructions à usage industriel ou artisanal non mentionnées à l'article 1, comprenant ou non des installations classées pour l'environnement, sous réserve qu'elles ne présentent aucun risque pour la pollution de l'air, ni aucune nuisance sonore incompatible avec le voisinage et qu'elles ne présentent pas un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage et que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

De plus, les activités artisanales avec point de vente sont autorisées sous réserve que la surface de vente n'excède pas 30% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

- 2.1.2 Les constructions à usage de services et de bureaux ainsi que les hébergements hôteliers sous réserve de leur intégration à l'environnement construit et paysager environnant ;

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- 2.1.3 Les entrepôts et les locaux de stockage sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des installations autorisées dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes ;
- 2.1.4 Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment principal et destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site pour assurer la direction, l'entretien, la sécurité ou la surveillance des établissements autorisés ;
- 2.1.5 Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager ;
- 2.1.6 Les aires de stockage en plein air sous réserve de ne pas être visible de la voie publique ou de faire l'objet d'un écran paysager efficace ;
- 2.1.7 Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 2.1.8 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
- 2.1.9 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.
- 2.2 **Dans le secteur de nuisances sonores** repéré en pièce n°6-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE

En ce qui concerne les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.

Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique devront être aménagés de manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée ;
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Les accès privatifs directs sur la RD675 sont interdits.

En ce qui concerne les voiries :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 L'assainissement collectif est la règle sur la zone.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. Le constructeur ou l'aménageur dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

- 6.1 Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins :
 - 25 mètres par rapport à la limite d'emprise* de la RD675 ;
 - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de toutes les voies existantes ou à créer.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- 6.2 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée à l'alinéa 6-1, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 6.3 La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 6-1.

ARTICLE UZ 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* DE PROPRIETE**

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.
- 7.2 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 7.3 La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 7-1 ou à l'alinéa 7-2.

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

Non renseigné

ARTICLE UZ 9 : **EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à **60%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UZ 10 : **HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

Cette hauteur pourra être dépassée, si nécessaire, pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'installation projetée. Dans ce cas, le projet devra être dûment justifié et motivé au regard des impacts paysagers induits et des mesures compensatoires éventuelles envisagées.

Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

ARTICLE UZ 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 11.1 Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs architectures, 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.
- 11.2 Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 11.3 Les matériaux brillants ou ceux à fort éclat sont interdits.

ARTICLE UZ 12 : **STATIONNEMENT**

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

ARTICLE UZ 13 : **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE UZ 14: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non renseigné.

ARTICLE UZ 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non renseigné.

**TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Les zones AUa sont des zones d'urbanisation future à court et moyen terme. A vocation principale d'habitat, elles doivent permettre de poursuivre le développement du Village et de la rue Guy de Milleville en lien avec les tissus bâtis existants. Ces zones naturelles peuvent être ouvertes immédiatement à l'urbanisation sous certaines conditions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°2).

Le règlement établi vise à assurer une cohérence urbanistique entre les secteurs bâtis existants et ces zones dont l'urbanisation s'effectuera soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités commerciales* et artisanales* ;
- Les activités industrielles* ;
- Les entrepôts* ;
- Les constructions et installations à destination agricole* ou forestière ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs (parcs résidentiels de loisirs) ;
- Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°2 du dossier de PLU:

2.1.1 Les constructions à usage d'habitation et la création de leurs annexes.

2.1.2 Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- 2.1.3** Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 2.1.4** La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
- 2.1.5** Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.
- 2.1.6** Les éoliennes destinées à une autoconsommation sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour rendre les nuisances sonores et visuelles compatibles avec le voisinage ;
- 2.2 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points, 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 ni les projets d'extension mesurée*, ni les annexes*.
- 2.3 Dans le secteur de nuisances sonores** repéré en pièce n°6-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

ARTICLE AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. En ce qui concerne les accès* :

- 3.1.1** Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 3.1.2** Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 3.1.3** Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 3.1.4** Les portails seront implantés **au moins 3 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.
- 3.1.5** Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être **jumelés** si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...).
- 3.1.6** Toute création d'accès direct sur la RD675 est interdite.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

3.2. En ce qui concerne la voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

La création d'une voie de desserte interne sera favorisée pour les opérations d'aménagement ensemble et la partie terminale des voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres sera aménagée.

ARTICLE AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 L'assainissement collectif est la règle sur la zone.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétouilles et sur la voie publique est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. Le constructeur ou l'aménageur dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.
- 4.3.3 Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.
- 4.3.4 Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics de qualité (jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...) et faire partie intégrante de la composition urbaine du projet.

ARTICLE AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

ARTICLE AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins :

- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise* de la RD675
- 3 mètres par rapport à la limite d'emprise* de toutes les voies existantes ou à créer.

ARTICLE AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* DE PROPRIETE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à deux mètres.

Toutefois, toute implantation de construction sur la limite de fond de parcelle, notamment le long de la zone A, est interdite.

ARTICLE AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation doit être au moins de 4.00 m si la façade présente une vue et au moins de 2.00 m si la façade ne présente pas de vue. Cette prescription ne s'applique ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre, ni aux annexes.

La distance minimale entre les deux constructions est comptée perpendiculairement de tout point de la construction, au point le plus proche de la construction en vis à vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les parties enterrées des constructions mais y compris les balcons.

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à 40% de la superficie du terrain.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 3 niveaux* soit R+C ou R+1+C pour les constructions avec faîtage et R+1 pour les constructions à toiture terrasse ?

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Généralités :

11.1.1 Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs architectures, 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.

11.1.2 Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

11.2 Matériaux

11.2.1 Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

11.2.2 Les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat comme le blanc pur.

11.3 Cas particulier des annexes*

11.3.1 Dans le cas de la construction d'annexes*, il pourra être autorisé une pente de toiture différente de celle de la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.

11.3.2 Les extensions et les annexes vitrées (abri de piscine, vérandas*...) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades ou la construction principale. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés comme matériaux de couverture.

11.4 Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2.00 mètres. Seules les clôtures végétales d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de lices, sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE AUa 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant la création d'une voie de desserte interne, une place de stationnement extérieure par logement doit être prévue sur les espaces communs.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

Le stationnement pour les vélos doit être prévu à l'intérieur des propriétés privées à raison d'au moins une place de stationnement par logement.

ARTICLE AUa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.1 Dispositions générales :

13.1.1 Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.

13.1.2 En limite de la zone A, un aménagement paysager constitué d'essences locales diversifiées devra être réalisé de manière à assurer l'intégration des constructions.

13.2 Dispositions particulières :

Les éléments ponctuels du paysage (Epp), recensés en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

ARTICLE AUa 14: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, dans la mesure du possible, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord. Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie, c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'ils soient implantés dans le plan du toit dans le cas de constructions existantes. Ils ne doivent pas générer un mitage de la toiture.

ARTICLE AUa 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le passage de la fibre devra être prévu dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

La zone AUi est une zone d'urbanisation future à court et moyen terme. Elle doit permettre de poursuivre le développement de la zone d'activités autoroutière et notamment de l'aire de repos de l'A13. Cette zone naturelle peut être ouverte immédiatement à l'urbanisation sous certaines conditions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°2).

Le règlement établi vise à assurer une cohérence urbanistique entre la zone Ui existante et cette zone dont l'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ARTICLE AUi 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles autorisées sous conditions listées à l'article 2.

ARTICLE AUi 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°2 du dossier de PLU:

- 2.1** Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone...) et voiries, les ouvrages d'art enjambant l'infrastructure (ponts), dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.
- 2.2** Tous types d'ouvrages, d'installations ou de constructions liés et nécessaires à l'exploitation, l'aménagement, la surveillance ou l'entretien des infrastructures routières (péage, mobilier, bâtiment technique, ...) y compris ceux à usage commercial ou artisanal (station essence, superette, restaurant...) qu'ils comprennent ou non des installations classées, ceux à usage d'hébergement hôtelier ou ceux à usage d'habitat dès lors où ces derniers sont liés et nécessaires à l'exploitation et au développement de l'infrastructure.
- 2.3** Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager
- 2.4** Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques

ARTICLE AUi 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

Toute création d'accès direct sur la RD675 est interdite en dehors de la partie agglomérée.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 En cas d'assainissement individuel strict, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, en adéquation avec les quantités d'eaux usées générées par la construction, les caractéristiques du terrain (topographie, pédologie, ...) et les contraintes environnementales du site.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

Les dispositifs de rétention d'eaux pluviales devront être traités en tant qu'espaces « publics » de qualité et s'inscrire dans le site où ils sont implantés.

ARTICLE AUI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

**ARTICLE AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 35 mètres par rapport à la limite d'emprise* de la RD675.

**ARTICLE AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Toute construction nouvelle pourra s'implanter en limite séparative ou en retrait de celles-ci.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUi 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUi 10 : **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

ARTICLE AUi 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

ARTICLE AUi 12 : **STATIONNEMENT**

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

ARTICLE AUi 13 : **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

Des aménagements paysagers devront être effectués aux abords des voies existantes ou projetées afin d'assurer l'insertion des ouvrages dans le paysage et aux abords des sites urbanisés.

ARTICLE AUi 14: **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUi 15 : **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription particulière.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

La zone AUx comprend une petite partie du Parc du Roumois. Elle fait l'objet d'un zonage spécifique du fait des règles qui lui sont attachées pour assurer une cohérence au sein de l'ensemble de cette zone. Il vise à poursuivre l'aménagement de cette zone d'activités.

ARTICLE AUx 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL* INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination agricole* ou forestière ;
- Les commerces de détail et les activités artisanales inscrites au registre du commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs (parcs résidentiels de loisirs) ;
- Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE AUx 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Dans toute la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.1 Les bureaux sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des installations autorisées ;
- 2.1.2 Les dépôts, stockages et constructions techniques des établissements admis sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des installations autorisées ;
- 2.1.3 Les activités artisanales avec point de vente sous réserve que la surface de vente n'excède pas 30% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité ;
- 2.1.4 Les constructions et installations classées présentant des risques pour l'environnement sous réserve de la mise en place de mesures garantissant la sécurité et la salubrité des installations ;
- 2.1.5 Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment principal et destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site pour assurer la direction, l'entretien, la sécurité ou la surveillance des établissements autorisés ;
- 2.1.6 Les aires de stationnement non destinées sous réserve d'un aménagement paysager ;

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- 2.1.7 Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués
- 2.1.8 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
- 2.1.9 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.
- 2.2 **Dans le secteur de nuisances sonores** repéré en pièce n°6-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

ARTICLE AUx 3 : ACCES* ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée.

L'aménagement de cet accès et son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique devront donc être aménagés de manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée ;
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

ARTICLE AUx 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 L'assainissement collectif est la règle sur la zone.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.
- 4.3.2 Le constructeur ou l'aménageur dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.3 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

ARTICLE AUx 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

ARTICLE AUx 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 12 mètres en retrait de l'axe de la voirie. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de faible importance telles que locaux destinés au contrôle des entrées, abris de cycles, locaux techniques...

ARTICLE AUx 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* DE PROPRIETE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les ouvrages de faible hauteur tels que les installations de stockage, les portiques, les souches de ventilation,..., ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE AUx 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non renseigné

ARTICLE AUx 9 : EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE AUx 10 : HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

Non règlementé.

ARTICLE AUx 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs architectures, 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 matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

Les matériaux brillants ou ceux à fort éclat sont interdits.

Les couvertures des constructions seront réalisées soit en toitures terrasses, soit en toits à faible pente masqués par un acrotère.

ARTICLE AUx 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUx 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

La surface d'espaces verts privés ne pourra être inférieure à 10% de la surface du terrain. Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain.

Les parkings réservés aux véhicules légers seront plantés à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE AUx 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non renseigné.

ARTICLE AUx 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non renseigné.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz et au secteur AUza

La zone AUz est une zone d'urbanisation future à court et moyen terme. Elle doit permettre de poursuivre le développement de la zone d'activités du Parc d'Activités du Roumois (secteur AUza) et celle du Petit Noël (AUz) qui présentent des caractéristiques identiques en étant notamment implantées aux abords des infrastructures de transport. Compte-tenu de cette situation, les secteurs ne bénéficiant pas de « vitrine » directe sur les voies pourraient regrouper les activités ainsi que les installations publiques ou privées non souhaitables en zone d'habitation.

Cette zone naturelle peut être ouverte immédiatement à l'urbanisation sous certaines conditions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°2), au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ARTICLE AUz 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination agricole* ou forestière ;
- Les commerces de détail et les activités artisanales inscrites au registre du commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à usage de services et de bureaux ainsi que les hébergements hôteliers à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs (parcs résidentiels de loisirs) ;
- Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE AUz 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Dans l'ensemble de la zone AUz et du secteur AUza, sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°2 du dossier de PLU :

2.1.1 Les constructions à usage industriel ou artisanal non mentionnées à l'article 1, comprenant ou non des installations classées pour l'environnement, sous réserve qu'elles ne présentent aucun risque pour la pollution de l'air, ni

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

aucune nuisance sonores incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne présentent pas un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage et que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

De plus, les activités artisanales avec point de vente sont autorisées sous réserve que la surface de vente n'excède pas 30% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

- 2.1.2 Les entrepôts et les locaux de stockage sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des installations autorisées dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes ;
 - 2.1.3 Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment principal et destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site pour assurer la direction, l'entretien, la sécurité ou la surveillance des établissements autorisés ;
 - 2.1.4 Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager ;
 - 2.1.5 Les aires de stockage en plein air sous réserve de ne pas être visible de la voie publique ou de faire l'objet d'un écran paysager efficace ;
 - 2.1.6 Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
 - 2.1.7 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
 - 2.1.8 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.
- 2.2 De plus, dans le secteur AUza, les constructions à usage de services et de bureaux ainsi que les hébergements hôteliers sont autorisées sous réserve de leur intégration à l'environnement construit et paysager environnant.
- 2.3 Dans le secteur de nuisances sonores repéré en pièce n°6-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

ARTICLE AUz 3 : ACCES ET VOIRIE

En ce qui concerne les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.

Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique devront être aménagés de manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée ;
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Les accès* privatifs directs sur la RD675 sont interdits.

En ce qui concerne les voiries :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

La partie terminale des voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres sera aménagée.

ARTICLE AUz 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 L'assainissement collectif est la règle sur la zone.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. Le constructeur ou l'aménageur dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

ARTICLE AUz 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

ARTICLE AUz 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins :

- 25 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD675 au regard des délaissés existants, sachant que seule une bande de 15 mètres est exigée entre la limite de propriété située aux abords de la voie et la future construction ;
- 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la future déviation de la RD313 et de la limite d'emprise de l'A28 ;
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de toutes les voies existantes ou à créer.

ARTICLE AUz 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* DE PROPRIETE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les ouvrages de faible hauteur tels que les installations de stockage, les portiques, les souches de ventilation,..., ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE AUz 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non renseigné

ARTICLE AUz 9 : EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à **40%** de la superficie du terrain.

ARTICLE AUz 10 : HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans une bande de 0 à 25 mètres depuis la limite d'emprise de la RD675,
- 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans une bande de 25 à 50 mètres depuis la limite d'emprise de la RD675,
- 20 mètres au faîtage ou à l'acrotère au-delà d'une bande de 50 mètres depuis la limite d'emprise de la RD675.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

Dispositions particulières :

Des hauteurs différentes de celle fixée à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, rénovation, réhabilitation, changement de destination...) sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif* qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE AUz 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs architectures, 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 matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

Les matériaux brillants ou ceux à fort éclat sont interdits.

Les couvertures des constructions seront réalisées soit en toitures terrasses, soit en toits à faible pente masqués par un acrotère.

ARTICLE AUz 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUz13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

La surface d'espaces verts privés ne pourra être inférieure à 10% de la surface du terrain.

En limite de la zone A, un aménagement paysager constitué d'essences locales diversifiées devra être réalisé de manière à assurer l'intégration des constructions.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

ARTICLE AUz 14: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES

Non renseigné.

ARTICLE AUz 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non renseigné.

**TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET AUX SECTEURS Ae, Ap et Ar

La zone A comprend les terres du plateau agricole, les prairies exploitées et les exploitations de la commune. Elle doit assurer la pérennité et le développement des activités agricoles existantes en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Elle comprend

- **un secteur Ae** qui correspond à un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées, établi sur un ancien corps de ferme implanté le long de la RD675. Cette localisation laisse présager un éventuel changement de destination des bâtiments existants en faveur de l'habitat ou d'activités de loisirs et de services sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage bâti et l'environnement paysager existant.
- **un secteur Ar** qui correspond à un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées. Il est établi sur les principaux hameaux, à vocation principale d'habitat, qu'il n'est prévu ni de densifier, ni de développer au regard des enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers qu'ils présentent et de leur desserte insuffisante. En revanche, le bâti existant doit pouvoir y évoluer (extensions, annexes...) d'où l'intérêt de ce secteur ;
- **un secteur Ap** qui correspond aux espaces agricoles, naturels ou boisés de qualité, dont la majorité est exploitée pour les besoins de l'agriculture, mais qu'il convient de préserver en y excluant toute forme d'urbanisation au regard de leurs intérêts écologiques ou paysagers ;

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.123.1.5 IV alinéa 1 sont également interdites.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Dans l'ensemble de la zone A y compris dans les secteurs Ae, Ap et Ar, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.1** La reconstruction des bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans à l'identique ou dans le respect des règles de la zone sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone.
- 2.1.2** Les extensions* des constructions à usage d'habitation dès lors que cette extension ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

2.1.3 Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics* relatifs :

- à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie ;
- aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports collectifs, abri bus...

dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

2.1.4 Les abris pour animaux sous réserve de n'être clos que sur trois côtés et de leur parfaite insertion à l'environnement naturel.

2.2 De plus, dans la zone A uniquement, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.2.1 Les utilisations et occupations du sol liées directement à l'exploitation agricole (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations telles que les serres et les silos et les bâtiments nécessaires et complémentaires à l'activité agricole et à l'élevage tels que les hangars, les granges, etc ...)

2.2.2 Les construction, rénovation, restauration, réhabilitation, extension ou changement de destination à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi que la création de leurs annexes (abris de jardins, garages, piscines, ...) sous réserve d'être situées à proximité de l'habitation existante.

2.2.3 Les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification (notamment les activités touristiques, y compris de l'hébergement) sous réserve que celles-ci assurent un prolongement de l'acte de production ou ont comme support l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.

2.2.4 Le changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage en faveur de l'habitat sous réserve de ne pas nuire à une activité agricole existante et de ne pas porter atteinte au paysage.

2.2.5 Les aires de stockage à l'air libre liées à l'activité agricole si elles font l'objet d'un aménagement paysager.

2.2.6 Les affouillements* et exhaussements* du sol strictement nécessaires à l'activité agricole et/ou destinés à corriger/anticiper des désordres hydrauliques.

2.3 Dans le secteur Ae uniquement, est autorisé, en plus des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'alinéa 2.1, le changement d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en faveur d'activités de services ou de loisirs sous réserve de pas porter atteinte à l'activité agricole et à l'environnement.

Les activités agricoles y restent admises si les bâtiments n'ont pas fait l'objet d'un changement de destination.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

2.4 Dans le secteur Ap uniquement, sont admises, en plus des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'alinéa 2.1, les installations nécessaires à la gestion, à l'entretien et à l'ouverture au public des espaces sous conditions que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux (cheminements piétons et cyclables, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aires de pique-nique, etc...).

2.5 Dans le secteur Ar uniquement, en plus des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'alinéa 2.1, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, la restauration, l'amélioration et l'extension* des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens et qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole.
- Les constructions annexes* aux constructions existantes sous réserve de s'inscrire en harmonie avec la construction principale, de s'intégrer à l'environnement paysager et bâti et de ne pas compromettre l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou qu'ils contribuent à supprimer/anticiper des désordres hydrauliques, qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

2.6 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétouilles, respectivement repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points et par un cercle bleu rempli de points, 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 ni les projets d'extension mesurée*, ni les annexes*.

2.7 Dans le secteur concerné par les périmètres de protection du captage des Varras et aux abords du fossé communal, les constructions et installations sont subordonnées à la prise en compte de la protection de la ressource en eau.

2.8 Dans le secteur de nuisances sonores repéré en pièce n°6-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

2.9 Au sein des cours fruitières (Ssp) repérées au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve que la densité d'arbres après aménagement du terrain ne soit pas inférieure de 20% à la densité existante avant l'aménagement. Il pourra être nécessaire, pour ce faire, de procéder à des replantations en essences équivalentes.

2.10 Autour des mares (Epp) recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage, aucune construction nouvelle ne pourra être implantée à moins de 20 mètres des berges.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain* enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en termes de défense contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...

Les accès* aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.

Tout nouvel accès direct privatif sur la RD675 est interdit en dehors de la zone agglomérée. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions suivantes :
 - En cas d'assainissement collectif, par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.
 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur, en adéquation avec les quantités d'eaux usées générées par la construction, les caractéristiques du terrain et les contraintes environnementales du site. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Ils seront tenus, dès la fin de la réalisation du réseau, 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. Ainsi, les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents d'origine agricole dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.
- 4.3.3 Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.
- 4.3.4 En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

6.1 Disposition générales :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Ar, les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise* de la voie.

Toutefois, dans le secteur Ar, les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de toutes les voies existantes ou à créer.

6.2 Dispositions particulières :

Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée à l'alinéa 6-1, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 6-1.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

**ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 7-1 ou à l'alinéa 7-2.

**ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dans l'ensemble de la zone A, y compris dans les secteurs Ar, Ae et Ap, l'extension d'une construction à usage d'habitation existante ne doit pas dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.

9.2 De plus, dans les secteurs Ar et Ae uniquement, l'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à 20% de la superficie du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- 10.1.1 La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 3 niveaux*, soit R+C ou R+1+C pour les toitures présentant au moins un versant ou R+1 pour les toitures terrasse).
- 10.1.2 La hauteur des constructions et installations à destination agricole ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage sauf pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures fonctionnelles non soumis au maximum ci-dessus.
- 10.1.3 La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

Dispositions particulières :

Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dans l'ensemble de la zone A :

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les extensions devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Pour les extensions vitrées, les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.

Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

Les tôles galvanisées, les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat comme le blanc pur.

11.2 De plus, dans le secteur Ar :

Dans le cas de la construction d'annexes*, il pourra être autorisé une pente de toiture différente de celle de la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.

Les extensions et les annexes vitrées (abris de piscine, vérandas*) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.1 Dispositions générales :

13.1.1 Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales.

13.1.2 Les aires de stockage à l'aire libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur l'environnement.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

13.2 Dispositions particulières :

- 13.2.1 Les éléments ponctuels du paysage (Epp), recensés en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.
- 13.2.2 Les **cours fruitières** (Ssp) recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. De plus, au moins 20% de la densité d'arbres présents avant aménagement devra être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes.
- 13.2.3 Les **mares** (Epp) recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées.

ARTICLE A 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non renseigné

ARTICLE A 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non renseigné

**TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET AU SECTEUR NI

La **zone N** correspond à une zone non équipée ou très faiblement équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent notamment les vallons, les lisières et les espaces boisés. Elle comprend **un secteur NI** qui correspond à un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées établi sur le terrain communal du Village, dans la continuité du parc du château de Bosgouët. Il a vocation à recevoir les manifestations locales de la commune et les équipements qui leurs sont associés.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.123.1.5 IV alinéa 1 sont également interdites.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Dans l'ensemble de la zone N et du secteur NI, sont admis à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 2.1.1** Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone...) ainsi que les équipements d'infrastructures (voiries, cheminements piétons et cyclables, les sentes équestres...), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les aires de pique-nique...
- 2.1.2** Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales ;
- 2.1.3** Les aires de stationnement sous réserve d'un traitement paysager et d'un traitement au sol non imperméabilisant ;
- 2.1.4** La reconstruction sur place et à des dimensions équivalentes des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone ;
- 2.1.5** Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou qu'ils contribuent à supprimer des désordres hydrauliques, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- 2.1.6** Les extensions des constructions à usage d'habitation dès lors que cette extension ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

2.2 Dans la zone N à l'exception du secteur NI, sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.2.1 Les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement, de n'être clos que sur trois côtés et de ne pas générer de nuisances pour le paysage et l'environnement ;

2.2.2 Les cabanes de chasses et le mobilier nécessaire à la pratique de la randonnée et de la découverte du milieu (abris, panneaux d'information, poste d'observation de la faune et de la flore...) sous réserve que :

- leur implantation s'inscrive dans un projet d'aménagement global de la zone ou de promotion touristique des milieux,
- la surface de plancher maximale de la construction projetée soit inférieure à 20 m²,
- au maximum trois côtés de la construction soient clos,
- le bois soit employé comme matériau de construction.

2.3 Dans le secteur NI seulement, sont également admises les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

2.4 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétaires, respectivement repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points et par un cercle bleu rempli de points, 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 ni les projets d'extension mesurée*, ni les annexes*.

2.5 Dans le secteur situé aux abords du fossé communal, les constructions et installations sont subordonnées à la prise en compte de la protection de la ressource en eau et du risque de ruissellement.

2.6 Dans le secteur de nuisances sonores repéré en pièce n°6-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

2.7 Au sein des cours fruitières (Ssp) repérées au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve que la densité d'arbres après aménagement du terrain ne soit pas inférieure de 20% à la densité existante avant l'aménagement. Il pourra être nécessaire, pour ce faire, de procéder à des replantations en essences équivalentes.

2.8 Autour des mares (Epp) recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage, aucune construction nouvelle ne pourra être implantée à moins de 20 mètres des berges.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en termes de défense contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...

Les accès* aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.

Tout nouvel accès direct privatif sur la RD675 est interdit en dehors de la zone agglomérée. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions suivantes :

- En cas d'assainissement collectif, par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur, en adéquation avec les quantités d'eaux usées générées par la construction, les caractéristiques du terrain et les contraintes environnementales du site. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Ils seront tenus, dès la fin de la réalisation du réseau, 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. Ainsi, les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération

L'évacuation des eaux usées et effluents d'origine agricole dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puits, bétouilles et sur la voie publique est strictement interdite.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

Assainissement eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

6.1 Disposition générales :

- **Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur N**, les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise* de la voie.
- **Toutefois, dans le secteur NI**, les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de toutes les voies existantes ou à créer.

6.2 Dispositions particulières :

Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée à l'alinéa 6-1, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 6-1.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension d'une construction à usage d'habitation existante ne doit pas dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 3 niveaux* soit R+C ou R+1+C pour les toitures présentant une pente ou R+1 pour les toitures terrasse.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

Des hauteurs différentes de celles fixées aux alinéas ci-dessus peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, rénovation, réhabilitation, changement de destination...) sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

Les extensions devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Pour les extensions vitrées, les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.

Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

Les tôles galvanisées, les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat comme le blanc pur.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales.

Les éléments ponctuels du paysage (Epp), recensés en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Les **cours fruitières** (Ssp) recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. De plus, au moins 20% de la densité d'arbres présents avant aménagement devra être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les **mares** (Epp) recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées.

ARTICLE N 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non renseigné

ARTICLE N 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non renseigné

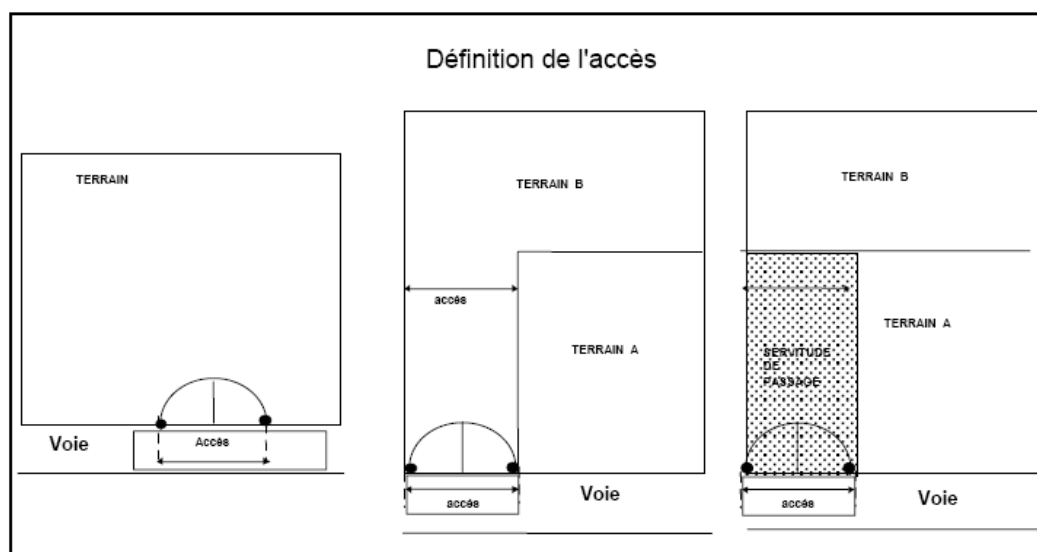
TITRE VI – LEXIQUE

ABRI DE JARDIN

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

ACCES

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité. A contrario, un terrain qui n'a pas d'accès est enclavé.



ACROTERE

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture-terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses d'immeubles.

ACTIVITES AGRICOLES

(Article L 311-1 du code rural)

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ».

Dans le recensement agricole effectué par la Chambre d'agriculture, l'exploitation agricole est définie comme une unité de production remplissant les trois critères suivants :

- produire des produits agricoles ;
- avoir une gestion courante indépendante ;
- atteindre un certain seuil en superficie, en production ou en nombre d'animaux.

Les constructions à destination agricole correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

NB : L'**activité d'élevage** désigne l'activité conduite par l'Homme et qui consiste à assurer la croissance, l'entretien, la reproduction des animaux domestiques. Pour ce faire, l'éleveur gère un ensemble composé d'un troupeau (les animaux élevés), d'un territoire (qui porte les bâtiments et les ressources végétales pour l'alimentation des animaux) et des productions des animaux (le lait, la viande...). Ces productions sont soit transformées sur place soit vendues à des industriels ou coopératives. On peut parler d'activité d'élevage à partir d'un effectif de **10 animaux**.

ACTIVITES ARTISANALES

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation à la chambre des métiers. Ces entreprises doivent répondre à certains critères fixés par un décret du 1^{er} mars 1962 et notamment :

- L'activité exercée doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services exercées par des travailleurs manuels.
- L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 5. Dans certains cas, ce chiffre peut être porté à 10 ou 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

ACTIVITES COMMERCIALES

Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. L'activité commerciale se caractérise par l'exercice habituel à titre professionnel d'actes de commerce.

(Article L. 110-1 du Code de commerce)

« La loi répute actes de commerce :

- Tout achat de biens meubles pour les revendre, soit en nature, soit après les avoir travaillés et mis en oeuvre ;
- Tout achat de biens immeubles aux fins de les revendre, à moins que l'acquéreur n'ait agi en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre en bloc ou par locaux ;
- Toutes opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou parts de sociétés immobilières ;
- Toute entreprise de location de meubles ;
- Toute entreprise de manufactures, de commission, de transport par terre ou par eau ;
- Toute entreprise de fournitures, d'agence, bureaux d'affaires, établissements de ventes à l'encan, de spectacles publics ;
- Toute opération de change, banque et courtage ;

- Toutes les opérations de banques publiques ;
- Toutes obligations entre négociants, marchands et banquiers ;
- Entre toutes personnes, les lettres de change. »

ACTIVITES INDUSTRIELLES

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital. La mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel permet d'opérer une distinction avec l'artisanat.

Elles recoupent très souvent la notion d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvement des véhicules, ...) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Il peut s'agir notamment de travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée ou de bassins, étangs ou réservoirs creusés, sans mur de soutènement. Sont soumis à déclaration préalable les affouillements et exhaussements d'une superficie supérieure à 100 m² et/ou d'une hauteur ou profondeur supérieure à 2 mètres

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fonds privé et ce qui relève du domaine public

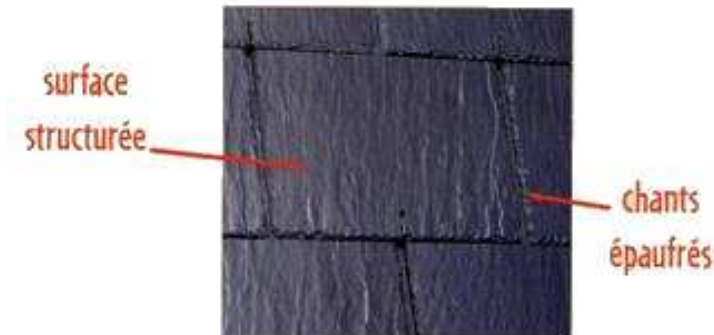
ANNEXE

Bâtiment complétant un bâtiment principal et dépendant de ce dernier. L'annexe peut être attenante, c'est à dire accolée, à la fois juxtaposée et solidaire au bâtiment principal ou non attenante. Une annexe attenante ne présente aucune ouverture directe vers l'habitation (garage indépendant, charreterie, auvent) par opposition à l'extension qui constitue une continuité, un agrandissement de l'habitation principale. Il peut s'agir d'un garage, abri de jardin, abri à vélo, bâtiment de rangement de matériel, local, atelier, cellier, abri pour animaux, gloriette, remise, piscine couverte ou non, cave, pergola...

Pour l'application du règlement du présent PLU, l'annexe (ou dépendance) ne peut excéder 50% de l'emprise au sol de la construction principale de laquelle elle dépend.

ARDOISE

Roche schisteuse débitée en feuilles minces rectangulaires, carrées ou en écailles.
Ardoise synthétique (ou artificielle) :



AXE DE LA VOIE

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

BAIE

Une baie est l'ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres.

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage ...

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher en étage ;
- une porte non vitrée ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent

BATIMENT

Edifice présentant un espace intérieur utilisable hors d'eau.

BRIQUE

Parallélépipède rectangle de terre argileuse crue et séché au soleil ou cuite au four, utilisé comme matériau de construction. L'argile est souvent mêlé de sable.

On distingue différents types de briques :

- brique de terre crue (qui peut aussi contenir des fibres (pailles, lin, crin..) ;
- **brique cuite pleine** matériau traditionnel très ancien ;
- **brique cuite creuse**, inventée au XIX^{ème} siècle, plus légère et isolante qui est de nos jours de loin la plus utilisée ; etc.

La brique pleine peut être laissée apparente ou être employée comme matériau de parement, tandis que la brique creuse, qui présente l'avantage d'être plus légère et plus isolante, est généralement enduite.

BUREAU

Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées les tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales

CARAVANE

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Comme les maisons mobiles, les chalets démontables, les bungalows, la caravane qui perd ses moyens de mobilité, entre dans le champ d'application du permis de construire.

CHÂSSIS

Cadre en bois ou en métal dans lequel s'adapte une porte ou une fenêtre généralement vitrée.

COLOMBAGE

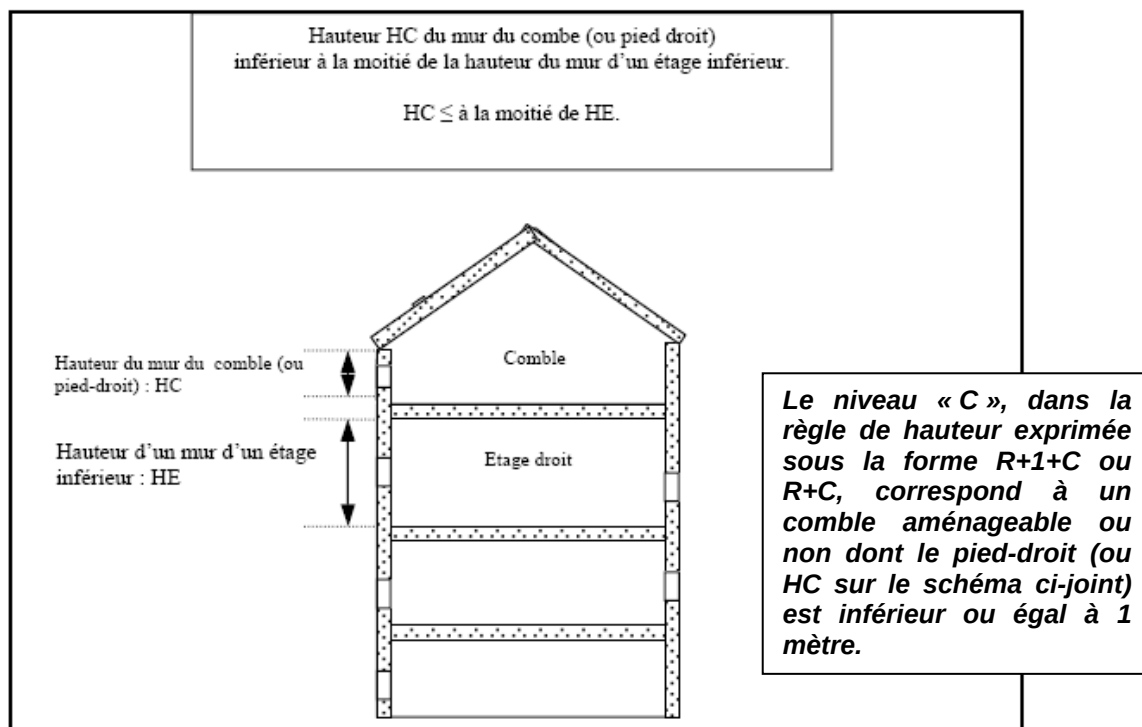
Structures en bois dont les vides sont remplis de maçonnerie.

COMBLE

Un comble est l'espace intérieur délimité par la charpente compris entre le plancher haut d'un étage droit et le toit d'une construction, dès lors que les murs de façades sont réduits en hauteur de plus de la moitié par la pente du toit par rapport aux étages inférieurs, et qu'il se distingue notablement des étages inférieurs sur le plan de son habitabilité ou de son aspect extérieur. Le mur du comble est également dénommé pied-droit. Il constitue une (des) mansarde(s) s'il est habité ou bien un grenier, une réserve pour objets ou un séchoir à linge.

Le comble à l'origine non accessible peut être rendu accessible par la réhabilitation de la toiture en particulier avec les techniques modernes fournissant des planchers légers.

Pour l'application de la règle de hauteur exprimée en nombre de niveaux à l'article 10 de chaque zone, le niveau C (combles) correspond à un pied-droit inférieur ou égal à 1 mètre. Le cas échéant, le niveau de combles sera considéré comme un étage droit et ne pourra être assimilé au niveau C :



CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS OU AUX SERVICES PUBLICS

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

Cette notion recouvre :

- d'une part, les constructions, ouvrages et installations nécessaires :
 - à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie, des installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent non destinée à une autoconsommation ;
 - aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports, abri bus...
- d'autre part, les équipements de superstructures assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les

services publics, administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacement réservé (Cf. circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978).

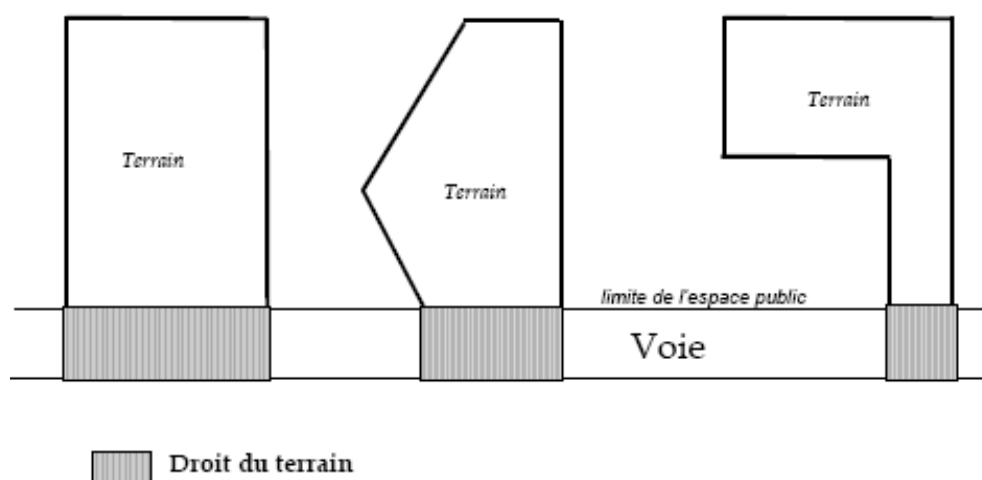
COUPE / DEFRICHEMENT

Une coupe est une opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et par le Code de l'urbanisme. Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation. En revanche, le défrichement est défini comme « une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ». Le défrichement peut être direct (dessouchage, terrassement, ...) ou indirect (occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...). Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant, soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande. Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt de l'Eure afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter.

DROIT DU TERRAIN

Le droit est l'espace situé sur le domaine public de part et d'autre de la chaussée, limité par la façade du terrain à la jonction de l'espace public.



EFFLUENT

Eaux usées issues de l'habitation ou de la fosse toutes eaux.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, dès lors qu'il y a point d'appui au sol, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Dans le contexte de l'article 6 de ce règlement, les termes « limite d'emprise » désignent l'alignement déterminé par un plan général d'alignement s'il existe et, le cas échéant, la limite entre la propriété privée et, selon les cas :

- le domaine public;
- un chemin rural ou un chemin d'exploitation ;
- un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.

ENDUIT

L'enduit extérieur dit « enduit de façade », est un mélange avec lequel on recouvre les murs en maçonnerie : il est constitué de matériaux inertes tels que sables, granulats...qui lui donnent son aspect, sa couleur, et de liants qui assemblent par collage les matériaux inertes et assurent ainsi les performances des enduits : étanchéité, perméabilité, souplesse, dureté... L'appellation « crépi » est encore souvent employée pour désigner l'enduit de parement.

ENTREPOT

Les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés. Ils constituent notamment la surface de réserve des bâtiments à destination commerciale.

Pour l'application de ce règlement, les locaux d'entreposage liés à un commerce ou à une activité artisanale relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface de plancher (telle qu'elle est définie par l'article L.112.1. du code de l'urbanisme) du bâtiment projeté.

ESPACE VERT

Espace majoritairement planté de végétaux qui n'est pas dévolu au bâti, ni aux parkings et aires de stationnement, ni à la voirie, ni aux aires de stockage mais qui inclut les chemins piétons

ETAGE ou NIVEAU de CONSTRUCTION

Un étage en architecture est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment. Un étage ou niveau de construction est un ensemble de locaux contigus pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers alors que les plafonds peuvent être variables en forme et très dissociés selon la hauteur libre qu'ils délimitent.

Pour l'application de ce règlement et notamment pour celle de la règle de hauteur exprimée en niveaux, le rez-de-chaussée est compris comme un niveau au même titre que les étages supérieurs. Par contre, le sous-sol n'est pas compris comme un niveau dès lors où la moitié (sous-sol semi-enterré) ou plus de la moitié est enterré, c'est-à-dire sous le terrain naturel après travaux.

EXTENSION

Une extension ne doit pas être trop importante et ne doit pas « bouleverser » la construction. Il faut tenir compte des surfaces cumulées des bâtiments, la construction nouvelle devant demeurer subsidiaire....Il est ainsi admis qu'une extension ne doit pas dépasser **50% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine**. De plus, cette extension doit se réaliser en continuité avec le bâtiment existant, sans quoi, il s'agit d'une construction nouvelle. Enfin, l'extension d'un bâtiment existant ne doit pas conférer plus de droits que ceux qui sont accordés dans le PLU en cas de construction d'un nouveau bâtiment.

EXTENSION MESUREE

Pour l'application du présent règlement, il est admis qu'une extension mesurée ne doit pas dépasser **30% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine**.

FAITAGE

Le faîtage constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposés.

FENETRE

En architecture et construction, une **fenêtre** est une **baie**, une ouverture dans un mur avec ou sans vitres. Une fenêtre assure plusieurs fonctions pour le local concerné : éclairage, vue intérieur-extérieur ou vers extérieur seul, aération, ...tout ceci en respectant la séparation des lieux par l'isolation thermique et acoustique...

Une fenêtre peut être fixe ou bien s'ouvrir et comporte alors un ouvrant. La partie scellée au mur de manière étanche est le fixe, le bâti, le **dormant**, et la partie mobile, soit le **vantail** - soit le châssis intermédiaire glissant - soit le dôme, l'ouvrant qui, refermé, doit assurer s'il est en façade l'étanchéité aux intempéries et au bruit.

FENETRE DE TOIT

Ouverture vitrée placée dans un comble et suivant la pente du toit. On distingue les :

- châssis à tabatière dont le cadre peut se soulever comme un couvercle ;
- châssis à basculement appelé aussi **velux** du nom de la marque de fenêtre de toit la plus connue ;
- verrières lorsque la surface vitrée est importante ;
- tuiles de verre.

GITE RURAL

Logement de vacances meublé et équipé, situé en espace rural et mis à la disposition d'hôtes en échange d'une contribution financière. Les gîtes ruraux doivent être situés en zone rurale à vocation touristique dans un site agréable et doivent s'insérer parfaitement dans le paysage. L'extérieur de bâtiment doit répondre aux spécificités de la région et s'intégrer dans le cadre local. Ils peuvent être localisés à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bourg. En revanche, ils ne peuvent pas être installés en ville ou dans une station balnéaire. Les gîtes ruraux doivent être d'usage totalement indépendant ou dans une maison seule. Les gîtes ruraux sont donc des meublés indépendants de tout autre logement, disposant d'une salle commune, d'une cuisine équipée de manière satisfaisante, d'une ou plusieurs chambres et de sanitaires décentes.

On distingue des gîtes ruraux les **chambres d'hôtes** qui sont des logements aménagés dans la résidence principale de l'exploitant à des fins d'hébergement touristique. Il s'agit donc d'une activité d'hébergement par des particuliers n'ayant pas la qualité de professionnels de l'hôtellerie auprès d'autres particuliers consommateurs.

HABITATION

Article R111-1 du Code de la construction et de l'habitation : Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées autonomes, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale [...].

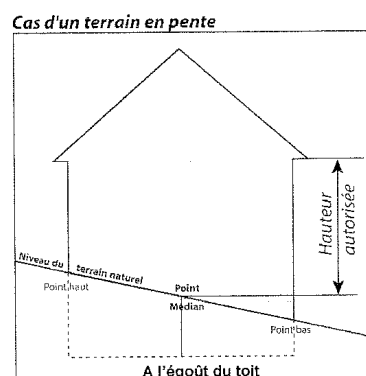
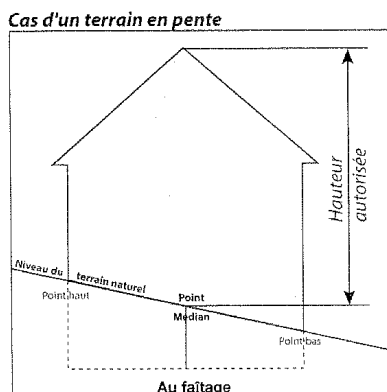
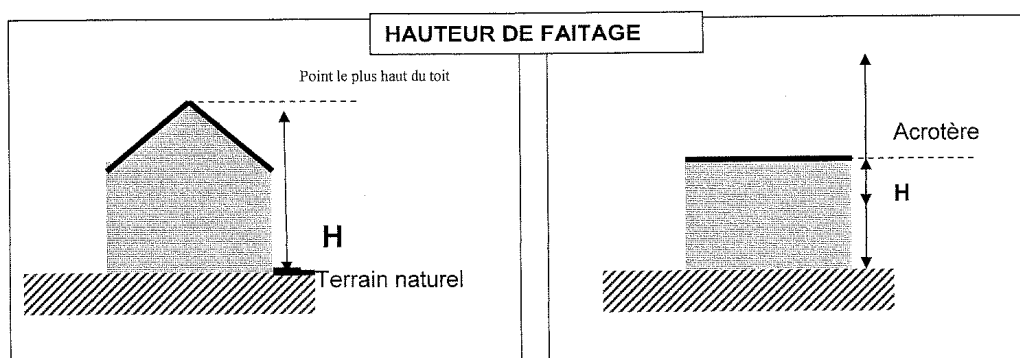
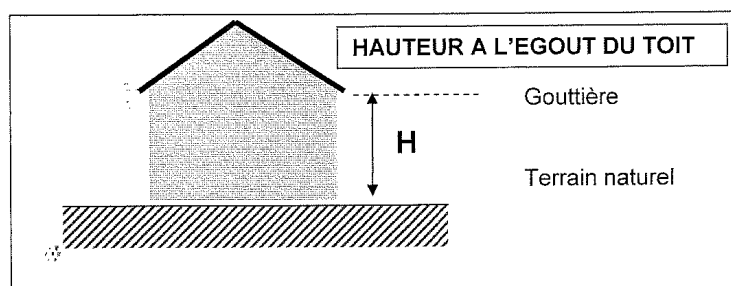
Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

HABITATION LEGERE DE LOISIR

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En métrologie, la hauteur est la distance verticale entre un point et un niveau de référence spécifié. La hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre n'importe lequel des points de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel avant les travaux de terrassement nécessaires pour la réalisation du projet. Ne sont pas comptés dans la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que garde-souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques des ascenseurs, garde-corps et acrotères, antennes, paratonnerres.



HÔTEL – HEBERGEMENT HOTELIER

Un hôtel est un bâtiment aménagé pour loger temporairement des personnes, et comportant le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (salle à manger/restaurant, accueil ouvert la plus grande partie du temps, voire sans interruption, blanchisserie, ...). Il permet aux voyageurs, contre rétribution, de se loger et de se nourrir lors de leurs déplacements. Il apparaît également en filigrane dans la jurisprudence que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

HUISSERIE

Bâti de menuiserie constituant l'encadrement d'une porte, d'une fenêtre

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

(Article L 511-1 du code de l'environnement)

« Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du code minier. »

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire;

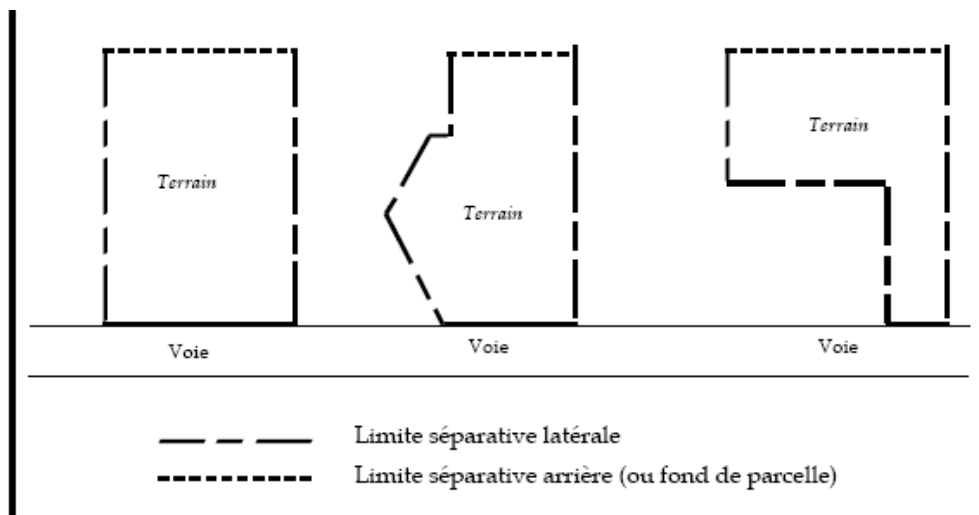
Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

JOUE(E)

Partie verticale (ou oblique) latérale comprise entre la toiture d'une lucarne et le toit de la construction, duquel elle se détache.

LIMITES SEPARATIVES

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration simple en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



LINTEAU

Poutre horizontale située au-dessus d'une ouverture (porte ou fenêtre).

LOT

Le lot est la parcelle de terrain qui a été divisée dans le cadre d'un lotissement. Il devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

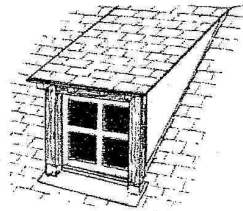
LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

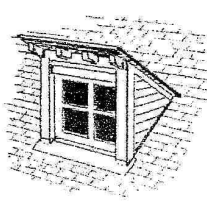
LUCARNE

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour et permettre l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie

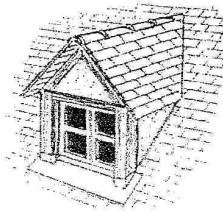
Les différents types de lucarnes :



lucarne **rampante**



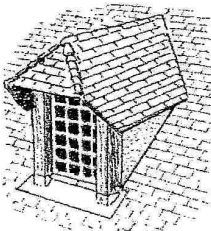
lucarne **retroussée**, ou à demoiselle ; c'est aussi le vrai chien assis



lucarne à deux pans dite **jacobine**, ou à chevalet



lucarne à croupe, dite **capucine**



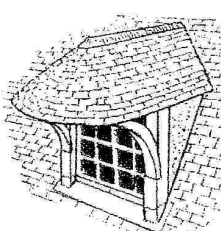
lucarne à demi-croupe, dite **normande**



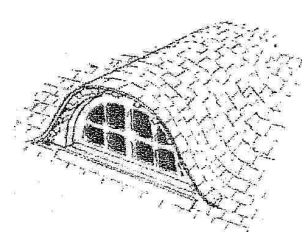
lucarne-**pignon**, ici à fronton triangulaire



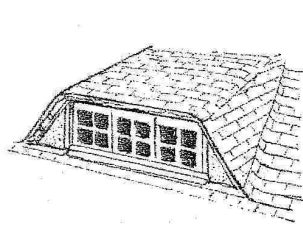
lucarne pendante, dite **meunière**, ou à foin



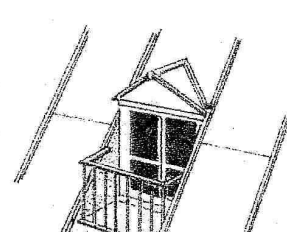
lucarne en **guitare**



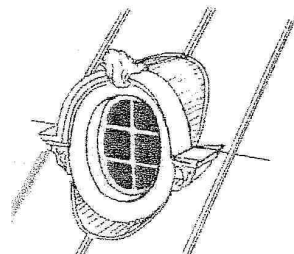
lucarne à jouées **galbées** (couverture ardoise ou chaume)



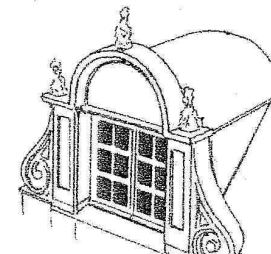
lucarne en **trapèze** (couverture en bardeaux d'asphalte)



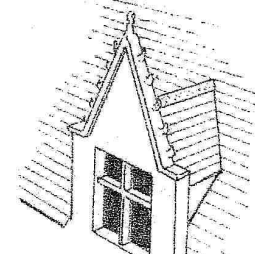
lucarne **rentrante** ou à jouées rentrantes



lucarne dite **œil-de-boeuf**, à encadrement et habillage en zinc façonné



lucarne-**fronton** ici à ailerons et toit bombé



lucarne à **gâble**

MENUISERIE

Le mot « menuiserie » définit l'art du travail du bois.

A l'origine, le menuisier est celui qui transforme et modifie le bois en outil ou en ouvrage telles que les portes, les fenêtres...

Aujourd'hui, bien que le matériau de base ne soit plus nécessairement le bois, mais les matières plastiques, l'aluminium, le PVC ou les composites, le nom de menuiserie a été conservé.

ORIEL

Logette ou avant-corps garni de baies aménagé à l'étage, ou ensemble superposé de baies en encorbellement, sur un plan généralement polygonal, formant saillie sur le mur d'une façade. Ce mot est recommandé officiellement pour désigner le bow-window.

PARCELLE

La parcelle fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a en principe aucun effet vis-à-vis de l'occupation du sol.

PAREMENT

Face d'un matériau utilisée en revêtement pour son aspect décoratif : briques de parement, pierres de parement...

PARPAING

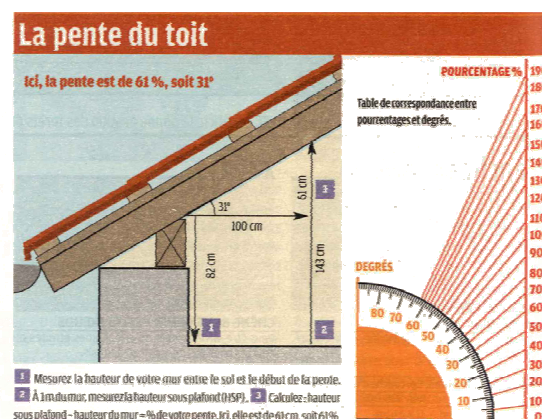
Blocs de béton utilisés pour construire des parois et notamment les murs de refend (murs porteurs situés à l'intérieur d'une construction).

PRE TRAITEMENT

Première transformation des eaux usées domestiques, assurée par la fosse toutes eaux, avant leur traitement

PENTE DU TOIT

Déclivité d'un pan de toiture, d'une gouttière, etc. En principe, la pente est exprimée par le dénivelé rapporté à l'unité de longueur horizontale ou par leur rapport en pourcentage. Il ne faut pas confondre la pente avec l'inclinaison, mesure de l'angle formé avec le plan horizontal, exprimée en degrés.



PUREAU

Dans une couverture en petits éléments (tuiles, en particulier), partie apparente de ceux-ci après leur mise en place.

PVC

Polychlorure de vynile. Matériau très utilisé en construction pour ses qualités : résistant à la corrosion, isolant phonique et thermique, léger. Il est souvent employé dans la construction des canalisations (eau potable) et des profilés des fenêtres.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Le droit à procéder à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment légalement édifié détruit et démoli depuis moins de dix ans doit être entendu comme une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit, selon la même implantation, la même surface, le même volume (donc la même hauteur) et, si nécessaire, le même aspect extérieur.

REHABILITATION

Elle concerne l'amélioration/la mise aux normes de l'habitat existant n'entraînant pas de changement d'affectation. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage...) moyenne ou lourde.

RESTAURATION

Elle est réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'il s'agit de remettre en état à l'identique.

RENOVATION

Elle concerne les opérations qui commencent par une démolition. Elles sont similaires aux opérations de travaux neufs si ce n'est la phase de démolition et de libération des emprises foncières.

RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS (MOBILE HOME)

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

SHINGLE (BARDEAU BITUMEUX)

Revêtement, à base de bitume, qui imite la tuile ou l'ardoise. Bon marché, ce matériau est léger et très résistant, mais il vieillit de façon très inesthétique

SOUBASSEMENT

Partie basse d'une construction lui servant de support et prenant appui sur les fondations.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

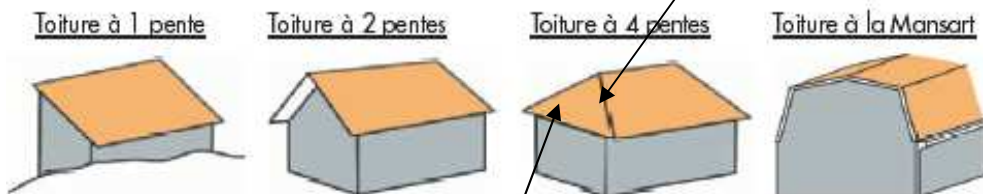
TERRAIN

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu dans les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

TOITURE

Les différents types de toitures :

Arêtier : Ligne saillante (inclinée, droite ou courbe) formée par l'intersection latérale de deux versants d'une toiture)



Croupe : Versant de toiture incliné à l'extrémité d'un comble, généralement de forme triangulaire ou trapézoïdale, délimité par deux arêtiers et un égout

TOITURE A DEMI-CROUPE débordante ou QUEUE-DE-GEAI

Typique de l'habitat traditionnel normand, la queue-de-geai abritait à l'origine un escalier extérieur, et non un balcon seul. Elle est installée sur le pignon Est de la construction, à l'abri des vents dominants d'Ouest.

Demi croupe



TÔLE

Métal réduit à l'état de feuille par laminage à chaud ou à froid ; réputée mince ou forte en deçà ou au-delà de 3 mm d'épaisseur. La tôle peut être plane, gaufrée, nervurée, perforée, ondulée ou gravée.

TUILE

Matériau de couverture en terre cuite, béton ou verre.

Il existe trois familles de tuiles : les tuiles plates (petit ou grand moule), les tuiles canal ou romaines (qui s'adaptent aux toits de faible pente ; on les trouve donc essentiellement dans le Sud de la France) et les tuiles mécaniques ou tuiles d'emboîtement (leur forme permet d'assurer une étanchéité maximum tout en minimisant le recouvrement).

UNITE FONCIERE

L'unité foncière recouvre exactement la même notion que le terrain. Elle désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

VERANDA

Construction légère totalement ou en partie vitrée, réalisée habituellement à partir d'une structure en bois, en métal ou en PVC.

VERSANT

Partie d'un toit généralement de surface plane triangulaire, carrée, rectangulaire, trapézoïdale, limitée au minimum sur trois côtés, souvent quatre, par une ou plusieurs lignes de couverture : égout, rive latérale, rive de tête, faîtage, arêtier, Le nombre de versants définit différentes formes de toits : toit à un, deux, trois, quatre versants, etc...

Pan de toiture ou ensemble de pans de toiture présentant une même orientation: dans un toit à la Mansart, par exemple, chaque versant est composé de deux pans.

VOIE

La voie constitue la desserte du terrain bâti ou non bâti sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des chemins piétonniers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

VUE

Une vue est un aménagement (fenêtre, vasistas, lucarne, terrasse, balcon) d'où un propriétaire peut voir chez son voisin. L'aménagement peut être fixe et fermé (vitre scellée dans le mur) ou ouvert et laissant passer l'air. Ce qui caractérise une vue, c'est qu'elle laisse passer le regard. Il y a transparence et non opacité.

La vue peut être :

- droite : Dans ce cas la vue est l'espace balayé par le regard, lorsque l'on se place dans l'axe de l'ouverture et que l'on regarde droit devant soi, sans se pencher à droite ou à gauche.
- oblique : Dans ce cas la vue est l'espace balayé par le regard lorsque l'on se place au milieu de la fenêtre et qu'on se penche à gauche et à droite.

TITRE VII – ANNEXES

LISTE DES ANNEXES

- Annexe n° 1 :** Articles du Règlement national d'urbanisme s'ajoutant aux règles propres du P.L.U.
- Annexe n° 2 :** Article 682 du Code civil
- Annexe n° 3 :** Articles 677 du Code civil
- Annexe n° 4 :** Articles 678 et 679 du Code civil
- Annexe n° 5 :** Règles concernant les espaces boisés
- Annexe n° 6 :** Servitudes qui dérivent de la situation des lieux (Articles 640 et 641 du Code civil)
- Annexe n° 7 :** Liste des végétaux autorisés (et tolérés) entrant dans la composition des haies
- Annexe n° 8 :** Définition d'une essence locale et liste des essences non locales interdites en haie

<u>ANNEXE N°1 :</u>	ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME S'APPLIQUANT EN PRESENCE D'UN PLU
----------------------------	---

Article R 111-2 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 du code de l'urbanisme :

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 du code de l'urbanisme :

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 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.

ANNEXE N°2 : ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

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.

ANNEXE N°3 : ARTICLES 676 et 677 DU CODE CIVIL

Article 676 du Code civil :

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

Article 677 du Code civil :

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

ANNEXE N°4 : ARTICLES 678 et 679 DU CODE CIVIL

Article 678 du Code civil :

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 du Code civil :

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

ANNEXE N°5 : REGLES CONCERNANT LES ESPACES BOISES

Espaces boisés classés :

Ils sont repérés au plan de zonage par une trame quadrillée semée de ronds.

Les articles L 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme fixent les droits et obligations des propriétaires d'espaces boisés par le Plan Local d'Urbanisme.

Ils précisent notamment :

- 1- l'interdiction de changement d'affectation ou de 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 ordonné à une autorisation préalable.
- 3- Les possibilités pour la commune ou l'établissement public de coopération intercommunal d'offrir, afin de sauvegarder ses bois, une 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.
- 4- Les conditions dans lesquelles les collectivités locales ou leurs groupements peuvent passer des conventions avec les propriétaires de bois afin d'ouvrir au public ces bois.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (C. urb., art. L. 130-1, al. 5 partiel) (C. urb., art. R. 130-1, al. 1er). L'autorisation n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (C. urb., art. L. 130-1, al. 2).

Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements;
- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en compromettre la conservation, la protection ou la création. (c'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès,)

En revanche, sont considérées comme compatibles les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

Espaces boisés non classés :

Tout défrichement est soumis à autorisation préalable excepté pour :

- les jeunes bois pendant les vingt premières années (sauf s'ils sont implantés en remplacement de bois défriché ou conservés à titre de réserve boisée),
- 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).

<u>ANNEXE N°6 :</u>	SERVITUDES QUI DERIVENT DE LA SITUATION DES LIEUX (ARTICLES 640 ET 641 DU CODE CIVIL)
----------------------------	--

Article 640 du Code civil :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641 du Code civil :

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'Instance du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect du à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

ANNEXE N°7 :	LISTE DES VEGETAUX AUTORISES (ET TOLERES) ENTRANT DANS LA COMPOSITION DES HAIES
---------------------	--

Essences locales de haut jet, à fort développement :

- Alisier (feuillu caduc)
- Aulne glutineux (secteurs humides) (feuillu caduc)
- Charme (feuillu caduc)
- Châtaigner (feuillu caduc)
- Chêne pédonculé (feuillu caduc)
- Chêne sessile (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Erable sycomore (feuillu caduc)
- Frêne commun (feuillu caduc)
- Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
- Hêtre pourpre (feuillu caduc)
- Marronnier d'Inde (feuillu caduc)
- Merisier (feuillu caduc)
- Noyer commun (feuillu caduc)
- Poirier (feuillu caduc)
- Saule blanc (feuillu caduc)
- Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc)
- Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc)
- Tilleul à petites feuilles (feuillu caduc)

Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :

- Aubépines (feuillu caduc)
- Buis (feuillu persistant)
- Charme commun (feuillu caduc)
- Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
- Houx (feuillu persistant)
- If (feuillu persistant)
- Orme champêtre (feuillu caduc)
- Prunellier (feuillu caduc)
- Troène (à la rigueur) (feuillu persistant)

Essences locales pour haies vives ou libres – type haie bocagère :

- Aubépines (feuillu caduc)
- Bourdaine (feuillu caduc)
- Cerisier (feuillu caduc)
- Charme (feuillu caduc)
- Cornouiller mâle (feuillu caduc)
- Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
- Eglantier (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Fusain d'Europe (feuillu persistant)
- Houx (feuillu persistant)
- Néflier (feuillu caduc)
- Noisetier (feuillu caduc)
- Prunellier (feuillu caduc)
- Saule des vanniers (feuillu caduc)
- Sureau noir (feuillu caduc)
- Troène d'Europe (feuillu persistant)
- Viorne obier (Viburnum) (feuillu caduc)

Essences pour haies variées fleuries :

- Amélanchier (feuillu caduc)
- Cassis (feuillu caduc)
- Céanothe (feuillu persistant)
- Cognassier du Japon (feuillu caduc)
- Cytise (feuillu caduc)
- Forsythia (à la rigueur) (feuillu caduc)
- Framboisier (feuillu caduc)
- Groseillier à fleurs (feuillu caduc)
- Groseillier à fruits (feuillu caduc)
- Lilas (feuillu caduc)
- Mahonia commun (feuillu persistant)
- Millepertuis arbustif (feuillu persistant)
- Noisetier (feuillu caduc)
- Potentille arbustive (feuillu persistant)
- Seringat (feuillu caduc)
- Spirée (feuillu caduc)
- Weigelia (feuillu caduc)

ANNEXE N°8 : **DEFINITION D'UNE ESSENCE LOCALE ET LISTE
DES ESSENCES NON LOCALES INTERDITES**

Espèce qui vit à l'état naturel dans la région ou le milieu dont elle est originaire : on parle aussi de végétation « indigène » ou « autochtone ».

A titre indicatif : ne sont pas des essences régionales et, à ce titre, sont interdites **en haies** : (genres et espèces) :

- Arbuste aux bonbons (Callicarpa)
- Argousier (Hippophae)
- Aucuba du Japon
- Bambou (tous types)
- Berberis, épine vinette
- Buisson ardent (Pyracantha)
- Chalef (Elaeagnus)
- Chèvrefeuille nitida, pileata (Lonicera)
- Cotoneaster
- Cotonnier (Cotinus)
- Cyprès bleu, d'Italie, d'Arizona, de Leyland, .. (Cupressus)
- Faux Cyprès (Chamaecyparis)
- Fuchsia
- Fusain (Evonymus) hormis le Fusain d'Europe
- Hibiscus
- Juniperus
- Laurier (palme, cerise, noble, sauce, du Portugal, ...) hormis le laurier tin
- Oranger du Mexique (Choisya)
- Peuplier d'Italie
- Photinia
- Pieris Andromède
- Prunus décoratif
- Skimmia
- Symphorine
- Tamaris
- **Thuya** et, d'une manière générale, tout type de conifère, hormis l'if commun.

Cette liste n'est pas exhaustive. Le service instructeur ou la municipalité se réservent le droit de juger du caractère local ou pas de l'essence de haie utilisée.