

Règlement



PROCEDURE DE MODIFICATION

Prescrite par arrêté du Maire en date du

Approuvé le

CACHET



CABINET EUCLYD-EUROTOP
21 RUE CARNOT
76190 yvetot
urbanisme@euclid-eurotop.fr

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR TOUTES LES ZONES DU PLU.....	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	11
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	27
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	44
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR.....	62
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ.....	78
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	94
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB.....	95
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA.....	99
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZ.....	115
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	131
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	132
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	144
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	145
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS NHA ET NHB.....	157
TITRE VI – LEXIQUE.....	171
TITRE VII – ANNEXES.....	198

**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 Lieurey.

Article 2 **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A 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 **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 topographie, 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 4 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 principal constituant les pièces n°4-0 et 4-1 du dossier.

Les dispositions du titre II du présent règlement s'appliquent aux zones urbaines, celles du titre III s'appliquent aux zones à urbaniser, celles du titre IV à la zone agricole, celles du titre V aux zones naturelles.

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 **espaces boisés classés** par le Plan Local d'Urbanisme sont délimités par un trait continu et repérés au plan de zonage par un quadrillage semé de ronds.

Les éléments du paysage et secteurs paysagers à préserver et mettre en valeur sont repérés au plan de zonage par :

- ✓ des ronds pleins lorsqu'il s'agit de mares ;
- ✓ des traits en zigzag lorsqu'il s'agit de haies et talus ;
- ✓ des figurés d'arbres lorsqu'il s'agit d'arbres ;
- ✓ des polygones lorsqu'il s'agit de vergers ou cours fruitières.

Les **sentiers piétonniers** à protéger ou à mettre en valeur sont repérés au plan de zonage par des successions de petits ronds jaunes.

Article 5 EMPACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL 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 et à celle figurant en pièce n°5-2 du dossier de PLU où sont mentionnés la superficie, la destination, les références cadastrales 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 (*lire pièce n°5-1 du dossier de PLU*)

Article 6 **ESPACES BOISES CLASSES**

Les périmètres indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Article 7 **RAPPEL DE PROCEDURES**

- 1- **L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable** sur l'ensemble du territoire communal en application de l'alinéa d- de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme (délibération du conseil municipal)
- 2- **Les constructions situées dans le quartier de l'Eglise identifié au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 (repéré par des astérisques sur le plan de zonage) sont soumises à permis de démolir en application de l'alinéa e de l'article R. 421-28 du Code de l'urbanisme.**
- 3- **Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.311.1 du code forestier** (Articles R130-1 à R130-23 du Code de l'Urbanisme).
- 4- Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à **déclaration préalable** instituée par l'article L.130.1 du code de l'urbanisme dans les **espaces boisés classés** et figurant comme tels aux documents graphiques
- 5- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les éléments ponctuels ainsi que les secteurs paysagés identifiés en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 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 8 **PRISE EN COMPTE DES CAVITES SOUTERRAINES**

Dispositions particulières dans les secteurs « CS » en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme:

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, dits secteurs « cs », repérés au plan de zonage par une trame spécifique, 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.

Article 9 **SECTEUR DE PROTECTION AGRICOLE**

Dans les secteurs de protection agricole, repérés sur la pièce n°0-7 du dossier de PLU, toute demande d'autorisation d'urbanisme sera subordonnée à l'avis de la Chambre d'Agriculture en vertu des dispositions de l'article L.111-3 du code rural.

Article L111-3

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Article 10 POSITION AU REGARD DE L'ARTICLE R 123-10-1 du Code de l'urbanisme

Rappel : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, **sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.** »

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU seront applicables à chacun des terrains d'assiette de la construction issus de la division.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA englobe le secteur ancien du centre bourg qui se caractérise par un front bâti continu ou semi continu le long de la Rue de Saint-Georges, la Rue de Bernay et la Rue de Deauville.

Le règlement a pour objet de préserver cette structure bâtie particulière qui forge l'identité de village-rue de Lieurey. Un effort sera également porté sur l'aspect extérieur des constructions afin de préserver l'authenticité du bâti traditionnel.

Rappel n°1 : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétouilles, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **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 et 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.

Rappel n°2 : Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe (voir pièce n°0-7 du dossier de PLU).

Rappel n°3 : Une extension mesurée ne doit pas dépasser **30% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.**

Rappel n°4 : Les constructions incluses dans le quartier ancien à protéger au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 sont soumises à permis de démolir.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités industrielles.
- 2- Le camping pratiqué isolément en application de l'article R 111-43 du Code de l'urbanisme, la création de terrains de camping et de terrains aménagés pour l'accueil de caravanes
- 3- Les habitations légères de loisirs implantées isolément ou sur un terrain aménagé à cet effet
- 4- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- 5- L'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- 6- 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.
- 7- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 8- Les constructions à destination agricole ou forestière.

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

Sont admises sous condition(s) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités commerciales, artisanales et de services sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat.
- 2- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, 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.
- 3- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 4- Le stationnement temporaire d'une caravane sur un terrain où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur en application de l'article R 111-40 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle ne soit pas visible depuis la voie publique. Il est toléré une seule caravane par résidence.
- 5- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées.
- 6- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts aux 3 conditions suivantes :
 - ne pas porter atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes ;
 - n'engendrer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
 - ne pas être implantées dans le front bâti, c'est-à-dire être implantées en arrière cour, et ne pas être visibles depuis les 3 Rues principales.
- 7- 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 des désordres hydrauliques ;
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe
 - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

- 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.
- 2- 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 : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- 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.
- 4- 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.
- 5- **Sauf impossibilité technique liée à la configuration ou à la taille du terrain, la création d'accès privatif direct est interdite sur une distance de 6 mètres minimum de part et d'autre d'une intersection entre deux voies de communication.**

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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 et les branchements ainsi que les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par des **canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant** en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées et effluents sans pré-traitement dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

L'évacuation des eaux usées des activités artisanales dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents ainsi que d'une autorisation du Maire.

4-2-2 Eaux pluviales

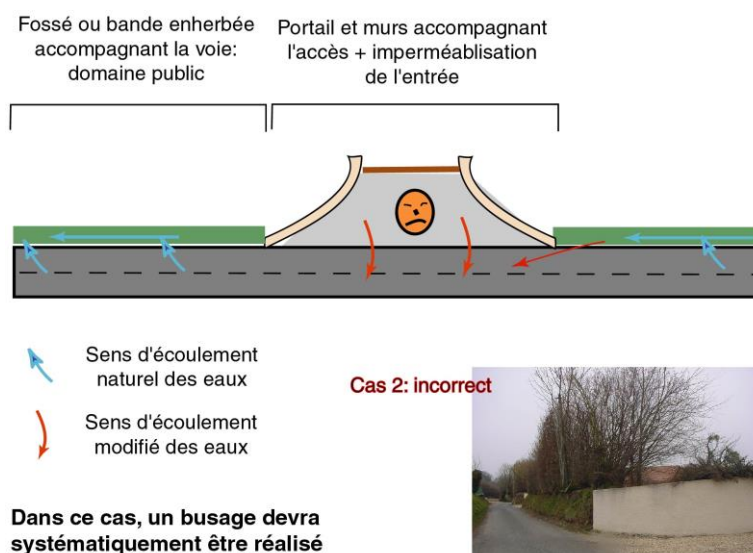
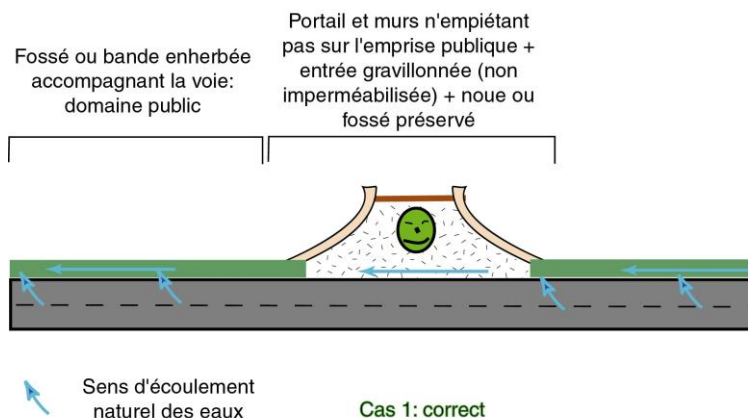
Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

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.

Les dispositifs d'évacuation après régulation des eaux pluviales réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau public d'eaux pluviales.

La création d'accès ne doit pas modifier l'écoulement naturel des eaux sur la voie publique (voir schéma ci-dessous).



Le pétitionnaire est 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.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Cas n°1 : le long de l'alignement de triangles figurant au plan de zonage :

- 1- Les constructions nouvelles seront implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit en retrait (en arrière cour), lorsqu'il existe déjà une construction à l'alignement.
- 2- Les extensions aux constructions existantes pourront déroger aux règles fixées en 1.
- 3- En cas de construction existante ne respectant pas la règle fixée en 1, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination sont autorisés.
- 4- La reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans devra respecter la règle fixée en 1.

Cas n°2 : en dehors de l'alignement de triangles figurant au plan de zonage :

- 1- Les constructions nouvelles pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait, sans limitation de distance.

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

Cas n°1 : le long de l'alignement de triangles figurant au plan de zonage :

- 1- Les constructions nouvelles situées à l'alignement devront être accolées aux constructions existantes, en **ordre continu** (en limite des deux côtés) ou **semi-continu** (c'est-à-dire en limite d'un côté et en retrait de l'autre, celui-ci ne pouvant être inférieur à 3 mètres). Toutefois, il est possible d'édifier une construction ne respectant pas cette règle à condition que celle-ci soit implantée en arrière cour (fond de parcelle) et qu'il existe déjà une construction à l'alignement. Dans ce cas, la construction pourra s'implanter **en limite séparative ou en retrait**. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 2- En cas de construction existante ne respectant pas la règle fixée en 1 - 1^{er} alinéa, la réhabilitation et le changement de destination sont autorisés, ainsi que les extensions sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 3- La reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.

Cas n°2 : en dehors de l'alignement de triangles figurant au plan de zonage :

- 1- Toute construction nouvelle pourra s'implanter **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 2- Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées en cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...), sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 3- La reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 Cas des constructions du front bâti

- 1- La hauteur des constructions nouvelles de toute nature implantées dans le front bâti sera comprise entre R+1+C (3 niveaux) et R+2+C (4 niveaux) (C=combles aménageables).
- 2- La réhabilitation, la restauration et le changement de destination des constructions existantes ne respectant pas cette règle sont autorisés. En cas d'extension de bâtiments existants d'une hauteur supérieure à R+2+C, l'extension projetée ne pourra pas être plus haute que l'existant. En cas d'extension de bâtiments existants d'une hauteur inférieure ou égale à R+1+C, l'extension projetée sera au moins aussi haute que l'existant.
- 3- Les soubassements des constructions nouvelles de toute nature implantées à l'alignement ne doivent pas être plus hauts que le plus haut des soubassements des constructions contiguës, sans pouvoir être supérieurs à 1 mètre, ni plus bas que le plus bas des soubassements des constructions contiguës.

10-2 Cas des constructions implantées en arrière cour ou en dehors du front bâti

- 1- La hauteur des constructions à destination d'habitation, de bureaux et d'hébergements hôteliers implantées en arrière cour, ne pourra excéder R+1+C ou la hauteur de la construction implantée à l'alignement si celle-ci est inférieure à R+1+C.
- 2- La hauteur des autres constructions implantées en arrière cour est limitée à 7 mètres au faîtage maximum.
- 3- Toutefois, dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions 10-2-1 et 10-2-2, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment originel, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.
- 4- La réhabilitation, la restauration et le changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les règles 10-2-1 et 10-2-2 sont autorisés.

Dans tous les cas, la reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles sus listées.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent avoir par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2- En cas de rénovation 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, en particulier pour les façades sur rue.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards sont interdits
- 4- Les constructions entièrement en bois sont interdites, à l'exception des annexes.
- 5- Les garages en sous-sols sont interdits.

NB: les règles des articles 11-1 à 11-5 s'appliquent sur toutes les constructions autres que celles à destination d'entrepôt

11-2 Matériaux :

- 1- Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit (naturel ou synthétique) ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les matériaux de parement autres que l'enduit, la brique cuite pleine, le pan de bois, le bardage bois et les essentages d'ardoises sont interdits.
- 3- Dans le cadre de la rénovation d'une construction à typologie locale, les matériaux anciens (colombages, briques, ardoises, ...) devront être laissés visibles depuis les Rues principales ; en particulier, le recours aux enduits qui les recouvrirait doit être évité autant que possible.
- 4- La brique **cuite pleine** et le pan de bois peuvent être rapportés – c'est-à-dire non structurels et faire office de parement - sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale. En particulier, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes, sont interdits.

- 5- Les essentages d'ardoises en façades seront constitués d'ardoises naturelles. L'ardoise synthétique avec effet de surface structurant et chant épaufré est toutefois autorisée. Les essentages à base d'ardoises de plus de 22x33 cm de côté sont interdits.
- 6- Les bardages métalliques sont interdits.
- 7- L'ardoise est le seul matériau de toiture autorisé.

11-3 Volumes, gabarits

- 1- Les balcons, les oriels et les encorbellements sont interdits sur les Rues principales

11-4 Caractéristiques des toitures :

- 1- Les toitures des constructions nouvelles à destination d'habitation doivent compter au moins **2 versants** inclinés d'au moins 40°. **Dans le front bâti, la pente pourra être identique à celle des constructions existantes contiguës.** Dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, les toitures pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses (horizontales) et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison ou pour des extensions ou sur les annexes aux constructions existantes.
- 2- Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre (en façade comme en pignon), sauf en cas d'implantation en limite séparative. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.

11-5 Couleurs

- 1- Les matériaux brillants, le blanc pur et le noir sont interdits.
- 2- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.
- 3- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun -rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries

extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.

- 4- Le rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureau, d'artisanat ou de service peut déroger aux règles édictées aux 1, 2 et 3. Dans ce cas, le blanc pur, le noir ou les teintes vives seront simplement autorisés pour les menuiseries ou les éléments de façade de petite surface tels que les enseignes, n'excédant pas dans leur ensemble **30% de la surface de la devanture/de la façade, à condition que ces couleurs soient nécessaires à l'identification visuelle de la société.** La construction devra tirer le meilleur parti entre, d'une part, la recherche d'une harmonie de la devanture avec son environnement bâti et, d'autre part, l'amélioration de l'attractivité du commerce.

11-6 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées (« vrais chiens assis ») sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).
- 2- Pour toute construction nouvelle et lors de toute extension, réhabilitation ou rénovation de constructions existantes implantées à l'alignement ou visibles depuis l'une des 3 Rues principales, les fenêtres doivent respecter les proportions des constructions existantes avoisinantes et, en particulier, être plus hautes que larges. Elles doivent présenter au moins deux vantaux. Chaque vantail devra compter au moins 3 carreaux.
- 3- Les constructions à destination de commerces, d'artisanat, de services ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux règles fixées en 2- sous réserve de respecter le rythme des percements existants. En particulier, les fenêtres de plain-pied sur la rue ou « vitrines » sont naturellement autorisées.

11-7 Cas particulier des entrepôts

- 1- Les façades des constructions à destination d'entrepôt seront revêtues d'un bardage bois ou recouvertes d'un enduit de teinte sombre.
- 2- Pour la toiture, seuls l'ardoise, le bac acier de teinte ardoise et le zinc anthracite sont autorisés.

11-8 Cas particulier des annexes

1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en

harmonie avec la construction principale. Pour la toiture, les matériaux employés seront impérativement de teinte ardoise.

2. Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées tant qu'elles ne sont pas visibles depuis les Rues principales. 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 constructions et de couverture.

11-9 Clôtures

1. Les clôtures pleines sont interdites le long des voies publiques, à l'exception des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, structurels ou de parement, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2 mètres.
2. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

11-10 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- 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 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.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences régionales, si possible variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°9 au présent règlement.
- 2- Les aires de stockage à l'air libre, les citernes de combustibles non enterrées, et les réservoirs de collecte des eaux pluviales doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de la voie publique et/ou entourés de clôtures végétales composées exclusivement d'essences arbustives locales dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres.
- 3- Pour tous travaux touchant les éléments ponctuels du paysage ou secteurs paysagés recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figures d'arbres;
 - les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription particulière.



CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB comprend le reste du bourg desservi par le réseau collectif d'assainissement ou prévu pour l'être dans le schéma directeur. Elle accueille habitat et activités. Les constructions y sont indifféremment traditionnelles ou contemporaines. La commune souhaite poursuivre la densification de ce secteur, tout en édictant des dispositions spécifiques nécessaires à l'intégration du bâti dans le paysage urbain.

Le règlement vise également à favoriser une mixité des fonctions urbaines afin de faciliter le développement d'activités économiques non nuisantes.

La zone comprend un secteur UBa correspondant au programme d'habitat locatif social des Neuf Chênes.

Rappel n°1 : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétouilles, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **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 et 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.

Rappel n°2 : Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe (voir pièce n°0-7 du dossier de PLU).

Rappel n°3 : Une extension mesurée ne doit pas dépasser **30% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.**

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités industrielles.
- 2- Le camping pratiqué isolément en application de l'article R 111-43 du Code de l'urbanisme, la création de terrains de camping et de terrains aménagés pour l'accueil de caravanes
- 3- Les habitations légères de loisirs implantées isolément ou sur un terrain aménagé à cet effet
- 4- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- 5- L'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- 6- 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.
- 7- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 8- Les constructions à destination agricole ou forestière.

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

Sont admises sous condition(s) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités commerciales, artisanales et de services sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat.
- 2- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, 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.
- 3- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 4- Le stationnement temporaire d'une caravane sur un terrain où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur en application de l'article R 111-40 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle ne soit pas visible depuis la voie publique. Il est toléré une seule caravane par résidence.
- 5- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démolé depuis moins de dix ans sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées
- 6- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts sous réserve de ne pas porter atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes et de n'engendrer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- 7- 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 des désordres hydrauliques ;
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

- 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.
- 2- 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 : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- 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.
- 4- 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.
- 5- 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 de la voie publique.
- 6- Lors du détachement de deux parcelles contiguës 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, ...).
- 6- **Sauf impossibilité technique liée à la configuration ou à la taille du terrain, la création d'accès privatif direct est interdite sur une distance de 6 mètres minimum de part et d'autre d'une intersection entre deux voies de communication.**

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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**.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par des **canalisations souterraines** raccordées au réseau d'assainissement existant, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau y compris une insuffisance de la station d'épuration, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ils doivent en outre s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'assainissement individuel strict, (dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif), toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur, après avoir pris soin de prendre connaissance des prescriptions du Syndicat d'assainissement de la région du Vièvre. En particulier, les pétitionnaires pourront consulter les pièces suivantes du dossier de PLU :

- La pièce n°6-1 présente l'interface entre le zonage et le mode d'assainissement prévu ;
- La pièce n°6-2 présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées et effluents sans pré-traitement dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

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.

A titre purement indicatif, les recommandations suivantes sont apportées :

a) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération concerne une construction individuelle, les préconisations sont les suivantes :

- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie décennale de 24 heures ;
- évacuation des eaux pluviales en un ou deux jours (il pourra être toléré 3 jours), prioritairement par infiltration. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant d'être évacuées exceptionnellement à débit régulé (inférieur ou égal à 2L/s/ha) sur le domaine public si le milieu récepteur situé à l'aval du projet possède la capacité suffisante pour l'évacuation.

Tous les dispositifs mis en place pour la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit son efficacité.

b) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération comprend trois lots et plus, les préconisations sont les suivantes :

- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie d'intensité décennale d'une durée de 24 heures si l'évacuation des eaux pluviales se fait par infiltration ou pour la pluie centennale de durée la plus défavorable si cette évacuation est réalisée par un débit de fuite faible (inférieur ou égal à 2L/s/ha);
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;

c) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est supérieure à 1 hectare (une opération ne représentant qu'une seule parcelle mais de superficie supérieure à un hectare entre dans le cas de cette opération), les préconisations sont les suivantes :

- La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Cette gestion prendra en compte la surface totale du projet (parties communes et privatives).
- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toitures, parkings, espaces verts...) pour la pluie centennale de durée la plus défavorable ;
- débit de fuite de l'ouvrage inférieur ou égal à 2L/s/ha ;
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;
- les coefficients de ruissellement à respecter sont les suivants :
 - espaces imperméabilisés : 1
 - espaces verts : 0.3
- une infiltration d'une partie de ces eaux, correspondant à la pluie décennale la plus défavorable, pourra être mise en place si les sols le permettent (K doit être supérieur ou égal à 1×10^{-6} m/s) sous réserve de la confirmation de la perméabilité du sol sur le site. Si l'infiltration est possible, le volume à stocker, initialement dimensionné pour une pluie centennale de durée la plus défavorable, sera diminué du volume d'eaux pluviales pouvant être infiltrées.

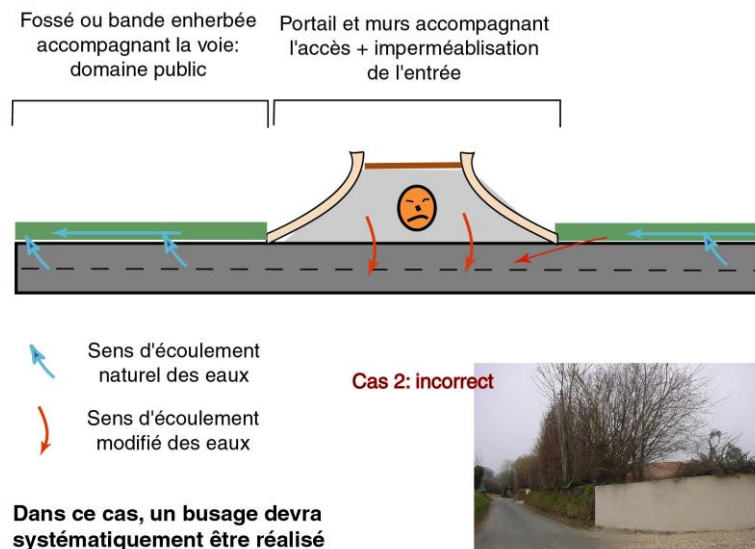
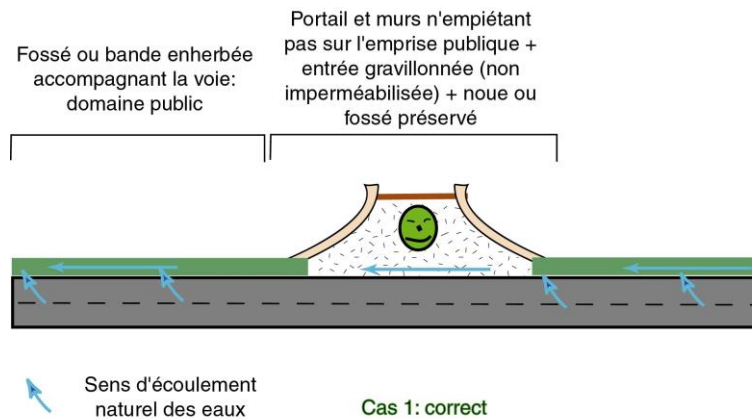
En cas de création de réserve incendie, le volume occupé par celle-ci ne doit en aucun cas être pris en compte dans le volume de stockage.

Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs de gestion réduits des eaux pluviales 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.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La création d'accès ne doit pas modifier l'écoulement naturel des eaux sur la voie publique (voir schéma ci-dessous pour exemple).



ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Les constructions nouvelles pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait, sans limitation de distance. Toutefois, le long de la RD 810, elles devront être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

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

Dans toute la zone UB y compris le secteur UBa :

- 1- Toute construction nouvelle pourra s'implanter **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 2- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée en 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.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En dehors du secteur UBa :

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **40%** de la superficie du terrain.
2. Toutefois, dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, le changement de destination, la transformation, y compris l'extension mesurée ou la reconstruction en cas de destruction ou de démolition survenue il y a moins de dix ans sont autorisés.

Dans le secteur UBa :

3. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain.
4. Toutefois, dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, le changement de destination, la transformation, y compris l'extension mesurée ou la reconstruction en cas de destruction ou de démolition survenue il y a moins de dix ans sont autorisés.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder **3 niveaux**, soit **R + 1 + C** (C=combles aménageables).
- 2- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder **9 mètres** au faîtage.
- 3- Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent avoir par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2- En cas de rénovation 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.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards sont interdites, les constructions en bois étant toutefois autorisées. Toutefois, les bois croisés avec débords ainsi que les bois peints, hormis les menuiseries, sont interdits.

11-2 Matériaux

- 1- Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit (naturel ou synthétique) ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 3- La brique **cuite pleine** et le pan de bois peuvent être rapportés – c'est-à-dire non structurels et faire office de parement - sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale. En particulier, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes sont interdits.
- 4- La tuile canal, la tuile en PVC, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux (sauf pour les abris de jardin) sont interdits en matériaux de couverture

11-3 Caractéristiques des toitures

En dehors du secteur UBa

- 1- Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent compter au moins **2 versants** inclinés d'au moins 40°. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses (horizontales) et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison ou pour des extensions ou sur les annexes aux constructions existantes.
- 2- Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre (en pignon comme en façade) sauf en cas d'implantation en limite séparative. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.

Dans le secteur UBa

- 1- Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent compter au moins **2 versants** inclinés d'au moins 35°. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses (horizontales) et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison ou pour des extensions ou sur les annexes aux constructions existantes.
- 2- Il n'est imposé aucun débord de toiture.

11-4 Couleurs

- 1- Les matériaux brillants, et pour les façades, le blanc pur et le noir sont interdits.
- 2- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », « sable », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.
- 3- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints ou imprégnés, soit en blanc, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun -rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.
- 4- Lorsque la toiture est constituée de tuiles, ces dernières devront

adopter une teinte sombre présentant un éclat faible. Elles seront en harmonie avec les tuiles traditionnellement employées dans la région

- 5- Le rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureau ou de service peut déroger aux règles édictées aux 1, 2 et 3. Dans ce cas, le blanc pur, le noir ou les teintes vives seront simplement autorisés pour les menuiseries ou les éléments de façade de petite surface tels que les enseignes, n'excédant pas dans leur ensemble **30% de la surface de la devanture/de la façade, à condition que ces couleurs soient nécessaires à l'identification visuelle de la société**. La construction tirera le meilleur parti entre, d'une part, la recherche d'une harmonie de la devanture avec son environnement bâti et, d'autre part, l'amélioration de l'attractivité du commerce.

11-5 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

11-6 Cas particulier des entrepôts

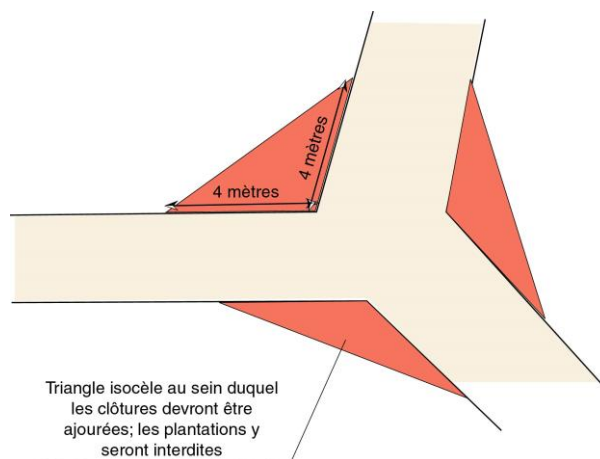
- 1- Les façades des constructions à destination d'entrepôt seront revêtues d'un bardage bois ou recouvertes d'un enduit de teinte sombre. A défaut, elles pourront être éventuellement recouvertes d'un bardage métallique à condition que celui-ci soit de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise.
- 2- Pour la toiture, seuls l'ardoise, le bac acier de teinte ardoise et le zinc anthracite sont autorisés.

11-7 Cas particulier des annexes

1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
2. Les extensions et les annexes vitrées 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 constructions et de couverture.

11-8 Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 2- Les clôtures végétales seront composées d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*).
- 3- Les murs et clôtures pleines constituées de plaques rigides en palplanches béton ou préfabriquées en ciment, de briques flammées, sont interdits le long des voies. Il en est de même des murs en agglomérés s'ils ne sont pas recouverts d'un enduit de tonalité identique ou analogue à celle de la construction principale.
- 4- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les clôtures seront ajourées et les plantations interdites dans un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront être imposées par le gestionnaire de la voie (*voir schéma ci-contre*).



11-9 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- 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 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.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°9 au présent règlement.
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 3- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **30%** de la superficie totale du terrain à bâtir.
- 4- La superficie imperméabilisée du terrain à bâtir, hors chemins, voies d'accès et stationnements, ne peut excéder 50% de la superficie projetée au sol de l'ensemble des constructions projetées.
- 5- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain à bâtir de fruitiers ou d'arbres d'essences locales. La plantation de peupliers d'Italie est interdite.
- 6- Les aires de stockage à l'air libre, les citernes de combustibles non enterrées, et les réservoirs de collecte des eaux pluviales doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de la voie publique et/ou entourés de clôtures végétales composées exclusivement d'essences arbustives locales dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres, dans le but de réduire leur impact sur le paysage.
- 7- Pour tous travaux touchant des éléments ponctuels du paysage ou des secteurs paysagés recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres ;
 - les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non renseigné

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC comprend les hameaux satellites du bourg. Elle accueille principalement un habitat de type résidentiel. Les constructions y sont indifféremment traditionnelles ou contemporaines. La commune souhaite poursuivre une densification modérée de ce secteur, tout en édictant des dispositions spécifiques nécessaires à l'intégration du bâti dans le paysage périurbain.

Rappel n°1 : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des béttoires, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **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 et 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.

Rappel n°2 : Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe (voir pièce n°0-7 du dossier de PLU).

Rappel n°3 : Une extension mesurée ne doit pas dépasser **30% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.**

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités industrielles.
- 2- Le camping pratiqué isolément en application de l'article R 111-43 du Code de l'urbanisme, la création de terrains de camping et de terrains aménagés pour l'accueil de caravanes
- 3- Les habitations légères de loisirs implantées isolément ou sur un terrain aménagé à cet effet
- 4- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- 5- L'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- 6- 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.
- 7- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 8- Les constructions à destination agricole ou forestière.

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

Sont admises sous condition(s) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités commerciales, artisanales et de services sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat.
- 2- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, 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.
- 3- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 4- Le stationnement temporaire d'une caravane sur un terrain où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur en application de l'article R 111-40 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle ne soit pas visible depuis la voie publique. Il est toléré une seule caravane par résidence.
- 5- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées
- 6- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts sous réserve de ne pas porter atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes et de n'engendrer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- 7- 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 des désordres hydrauliques ;
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

- 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.
- 2- 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 : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- 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.
- 4- 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.
- 5- 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 de la voie publique.
- 6- Lors du détachement de deux parcelles contiguës 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, ...).
- 7- **Sauf impossibilité technique liée à la configuration ou à la taille du terrain, la création d'accès privatif direct est interdite sur une distance de 6 mètres minimum de part et d'autre d'une intersection entre deux voies de communication.**

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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**.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau y compris une insuffisance de la station d'épuration, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ils doivent en outre s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'assainissement individuel strict, (dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif), toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur, après avoir pris soin de prendre connaissance des prescriptions du Syndicat d'assainissement de la région du Vièvre. En particulier, les pétitionnaires pourront consulter les pièces suivantes du dossier de PLU :

- La pièce n°6-1 présente l'interface entre le zonage et le mode d'assainissement prévu ;
- La pièce n°6-2 présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées et effluents sans pré-traitement dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

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.

Les recommandations suivantes ne sont données qu'à titre purement indicatif:

a) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération concerne une construction individuelle, les préconisations sont les suivantes :

- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie décennale de 24 heures ;
- évacuation des eaux pluviales en un ou deux jours (il pourra être toléré 3 jours), prioritairement par infiltration. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant d'être évacuées exceptionnellement à débit régulé (inférieur ou égal à 2L/s/ha) sur le domaine public si le milieu récepteur situé à l'aval du projet possède la capacité suffisante pour l'évacuation.

Tous les dispositifs mis en place pour la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit son efficacité.

b) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération comprend trois lots et plus, les préconisations sont les suivantes :

- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie d'intensité décennale d'une durée de 24 heures si l'évacuation des eaux pluviales se fait par infiltration ou pour la pluie centennale de durée la plus défavorable si cette évacuation est réalisée par un débit de fuite faible (inférieur ou égal à 2L/s/ha);
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;

c) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est supérieure à 1 hectare (une opération ne représentant qu'une seule parcelle mais de superficie

supérieure à un hectare entre dans le cas de cette opération), les préconisations sont les suivantes :

- La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Cette gestion prendra en compte la surface totale du projet (parties communes **et** privatives).
- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toitures, parkings, espaces verts...) pour la pluie centennale de durée la plus défavorable ;
- débit de fuite de l'ouvrage inférieur ou égal à 2L/s/ha ;
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;
- les coefficients de ruissellement à respecter sont les suivants :
 - espaces imperméabilisés : 1
 - espaces verts : 0.3
- une infiltration d'une partie de ces eaux, correspondant à la pluie décennale la plus défavorable, pourra être mise en place si les sols le permettent (K doit être supérieur ou égal à 1×10^{-6} m/s) sous réserve de la confirmation de la perméabilité du sol sur le site. Si l'infiltration est possible, le volume à stocker, initialement dimensionné pour une pluie centennale de durée la plus défavorable, sera diminué du volume d'eaux pluviales pouvant être infiltrées.

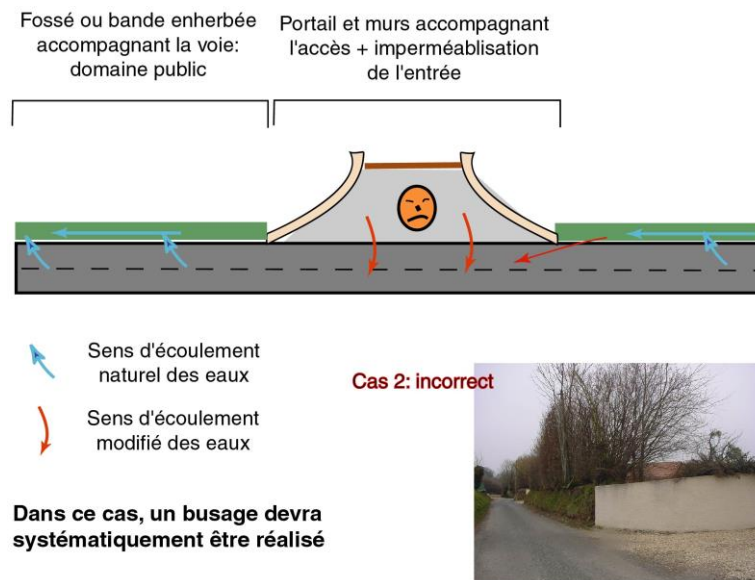
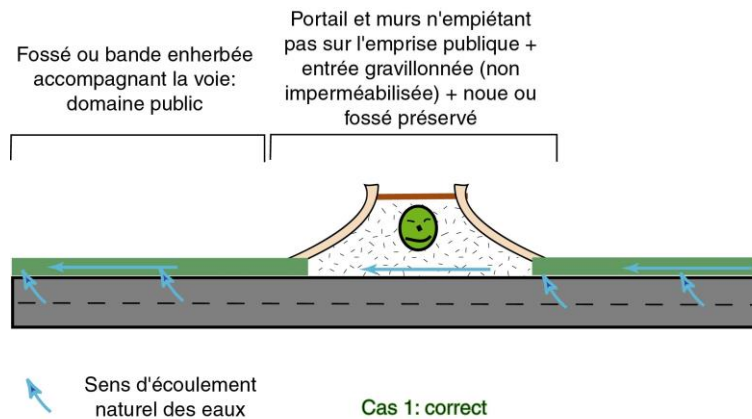
En cas de création de réserve incendie, le volume occupé par celle-ci ne doit en aucun cas être pris en compte dans le volume de stockage.

Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs de gestion réduits des eaux pluviales 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.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La création d'accès ne doit pas modifier l'écoulement naturel des eaux sur la voie publique (voir schéma ci-dessous pour exemple).



ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Les constructions nouvelles pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait, sans limitation de distance. Toutefois, le long de la RD 810, elles devront être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

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

- 1- Toute construction nouvelle pourra s'implanter **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 2- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée en 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.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **25%** de la superficie du terrain.
2. Toutefois, dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, le changement de destination, la transformation, y compris l'extension mesurée ou la reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés dont la destruction ou la démolition est survenue il y a moins de dix ans sont autorisés.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 3 niveaux, soit **R + 1 + C** (C=combles aménageables).
- 2- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder **9 mètres** au faîtage.
- 3- Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent avoir par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2- En cas de rénovation 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.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards sont interdites, les constructions en bois étant toutefois autorisées. Les bois croisés avec débords ainsi que les bois peints, hormis les menuiseries, sont proscrits.

11-2 Matériaux

- 1- Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit (naturel ou synthétique) ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 3- La brique **cuite pleine** et le pan de bois peuvent être rapportés – c'est-à-dire non structurels et faire office de parement - sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale. En particulier, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes sont interdits.
- 4- La tuile canal, la tuile en PVC, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux (sauf pour les abris de jardin) sont interdits en matériaux de couverture

11-3 Caractéristiques des toitures

- 1- Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent compter au moins **2 versants** inclinés d'au moins **40°**. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses (horizontales) et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison ou pour des extensions ou sur les annexes aux constructions existantes.
- 2- Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre (en façade comme en pignon) sauf en cas d'implantation en limite séparative. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.

11-4 Couleurs

- 1- Les matériaux brillants, et pour les façades, le blanc pur et le noir sont interdits.
- 2- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », « sable », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région
- 3- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints ou imprégnés, soit en blanc, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun -rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets
- 4- Lorsque la toiture est constituée de tuiles, ces dernières devront adopter une teinte sombre présentant un éclat faible. Elles seront en harmonie avec les tuiles traditionnellement employées dans la région
- 5- Le rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureau ou de service peut déroger aux règles édictées aux 1 et 2. Dans ce cas, le blanc pur, le noir ou les teintes vives seront simplement autorisés pour les menuiseries ou les éléments de façade de petite surface tels que les enseignes, n'excédant pas dans leur ensemble **30% de la surface de la devanture/de la façade, à condition que ces couleurs soient nécessaires à l'identification visuelle de la société**. La construction tirera le meilleur parti entre, d'une part, la recherche d'une harmonie de la devanture avec son environnement bâti et, d'autre part, l'amélioration de l'attractivité du commerce .

11-5 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées (« vrais chiens assis ») sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

11-6 Cas particulier des entrepôts

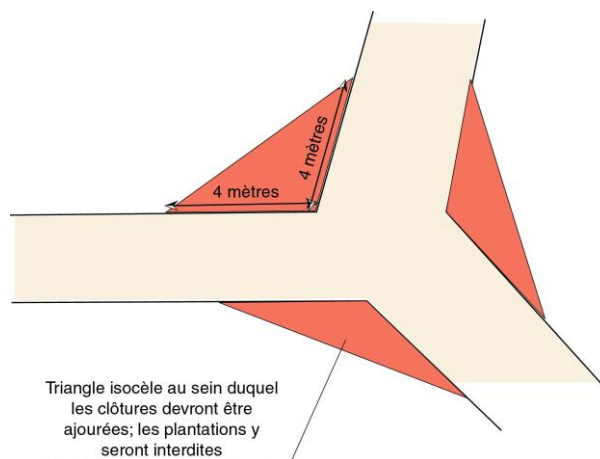
- 1- Les façades des constructions à destination d'entrepôt seront revêtues d'un bardage bois ou recouvertes d'un enduit de teinte sombre. A défaut, elles pourront être éventuellement recouvertes d'un bardage métallique à condition que celui-ci soit de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise.
- 2- Pour la toiture, seuls l'ardoise, le bac acier de teinte ardoise et le zinc anthracite sont autorisés.

11-7 Cas particulier des annexes

1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
2. Les extensions et les annexes vitrées 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 constructions et de couverture.

11-8 Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 2- Les **clôtures végétales** seront composées d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*).
- 3- Les murs et clôtures pleines constituées de plaques rigides en palplanches béton ou préfabriquées en ciment, de briques flammées, sont interdits le long des voies. Il en est de même des murs en agglomérés s'ils ne sont pas recouverts d'un enduit de tonalité identique ou analogue à celle de la construction principale.
- 4- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les clôtures seront ajourées et les plantations interdites dans un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront être imposées par le gestionnaire de la voie (*voir schéma ci-contre*).



11-9 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- 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 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.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°9 au présent règlement.
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 3- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **30%** de la superficie totale du terrain à bâtir.
- 4- La superficie imperméabilisée du terrain à bâtir, hors chemins, voies d'accès et stationnements, ne peut excéder 50% de la superficie projetée au sol de l'ensemble des constructions projetées.
- 5- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain à bâtir de fruitiers ou d'arbres d'essences locales. La plantation de peupliers d'Italie est interdite.
- 6- Les aires de stockage à l'air libre, les citernes de combustibles non enterrées, et les réservoirs de collecte des eaux pluviales doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de la voie publique et/ou entourés de clôtures végétales composées exclusivement d'essences arbustives locales dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres, dans le but de réduire leur impact sur le paysage.
- 7- Pour tous travaux touchant des éléments ponctuels du paysage ou des secteurs paysagers recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figures d'arbres vides ;
 - les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non renseigné

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

La zone UR comprend le secteur de l'Aubertine dont la municipalité souhaite préserver l'authenticité et le grand intérêt patrimonial. Pour ce faire, une exigence de haute qualité architecturale et d'intégration paysagère optimale des constructions est requise. C'est ce à quoi s'attache le règlement.

Rappel n°1 : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des béttoires, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **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 et 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.

Rappel n°2 : Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe (voir pièce n°0-7 du dossier de PLU).

Rappel n°3 : Une extension mesurée ne doit pas dépasser **30% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.**

ARTICLE UR 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles listées à l'article 2 sont interdites.

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

Sont admises sous condition(s) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les habitations et les hébergements hôteliers, sous réserve d'assurer leur parfaite insertion à l'environnement paysager et bâti
- 2- Les constructions à destination de bureaux ou de services, sous réserve d'assurer leur parfaite insertion à l'environnement paysager et bâti
- 3- Les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités d'accueil touristique en lien avec l'activité agricole
- 4- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'une des occupations du sol autorisées au présent article lorsque le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens et sous réserve de respecter les règles édictées sur la zone
- 5- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif 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.
- 6- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 7- Le stationnement temporaire d'une caravane sur un terrain où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur en application de l'article R 111-40 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle ne soit pas visible depuis la voie publique. Il est toléré une seule caravane par résidence.
- 8- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins dix ans sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées
- 8- 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 des désordres hydrauliques ;
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.
- 9- Les clôtures sous réserve de leur parfaite insertion au paysage.

ARTICLE UR 3 : ACCES ET VOIRIE

- 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.
- 2- 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 : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- 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.
- 4- 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.
- 5- 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 de la voie publique.
- 6- Lors du détachement de deux parcelles contiguës 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, ...).
- 7- Sauf impossibilité technique liée à la configuration ou à la taille du terrain, la création d'accès privatif direct est interdite sur une distance de 6 mètres minimum de part et d'autre d'une intersection entre deux voies de communication.

ARTICLE UR 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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**.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau y compris une insuffisance de la station d'épuration, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ils doivent en outre s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération.

En cas **d'assainissement individuel strict**, (dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif), toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur, après avoir pris soin de prendre connaissance des prescriptions du Syndicat d'assainissement de la région du Vièvre. En particulier, les pétitionnaires pourront consulter les pièces suivantes du dossier de PLU :

- La pièce n°6-1 présente l'interface entre le zonage et le mode d'assainissement prévu ;
- La pièce n°6-2 présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées et effluents sans pré-traitement dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

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.

Les recommandations suivantes ne sont données qu'à titre purement indicatif:

a) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération concerne une construction individuelle, les préconisations sont les suivantes :

- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie décennale de 24 heures ;
- évacuation des eaux pluviales en un ou deux jours (il pourra être toléré 3 jours), prioritairement par infiltration. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant d'être évacuées exceptionnellement à débit régulé (inférieur ou égal à 2L/s/ha) sur le domaine public si le milieu récepteur situé à l'aval du projet possède la capacité suffisante pour l'évacuation.

Tous les dispositifs mis en place pour la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit son efficacité.

b) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération comprend trois lots et plus, les préconisations sont les suivantes :

- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie d'intensité décennale d'une durée de 24 heures si l'évacuation des eaux pluviales se fait par infiltration ou pour la pluie centennale de durée la plus défavorable si cette évacuation est réalisée par un débit de fuite faible (inférieur ou égal à 2L/s/ha);
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;

c) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est supérieure à 1 hectare (une opération ne représentant qu'une seule parcelle mais de superficie supérieure à un hectare entre dans le cas de cette opération), les préconisations sont les suivantes :

- La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Cette gestion prendra en compte la surface totale du projet (parties communes **et** privatives).
- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toitures, parkings, espaces verts...) pour la pluie centennale de durée la plus défavorable ;
- débit de fuite de l'ouvrage inférieur ou égal à 2l/s/ha ;
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;
- les coefficients de ruissellement à respecter sont les suivants :
 - espaces imperméabilisés : 1
 - espaces verts : 0.3
- une infiltration d'une partie de ces eaux, correspondant à la pluie décennale la plus défavorable, pourra être mise en place si les sols le permettent (K doit être supérieur ou égal à 1×10^{-6} m/s) sous réserve de la confirmation de la perméabilité du sol sur le site. Si l'infiltration est possible, le volume à stocker, initialement dimensionné pour une pluie centennale de durée la plus défavorable, sera diminué du volume d'eaux pluviales pouvant être infiltrées.

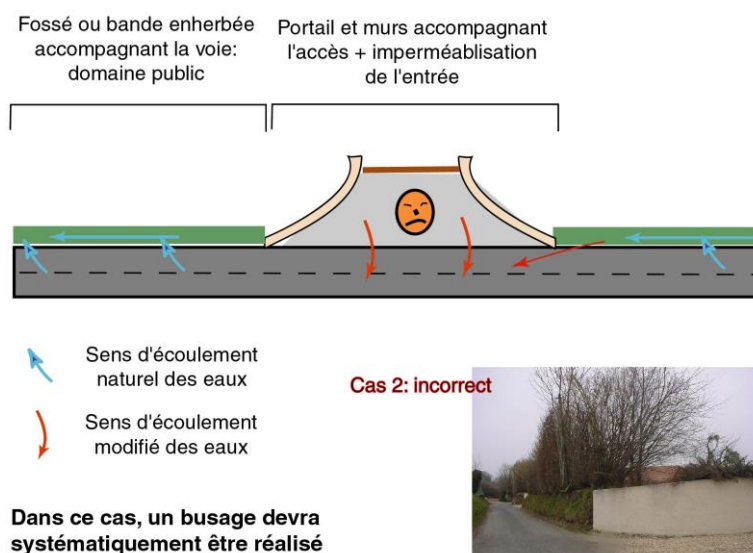
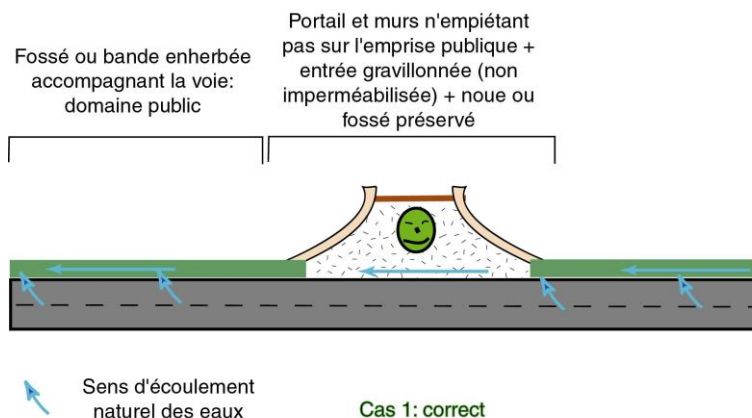
En cas de création de réserve incendie, le volume occupé par celle-ci ne doit en aucun cas être pris en compte dans le volume de stockage.

Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs de gestion réduits des eaux pluviales 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.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La création d'accès ne doit pas modifier l'écoulement naturel des eaux sur la voie publique (voir schéma ci-dessous pour exemple).



ARTICLE UR 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

- 1- Les constructions nouvelles autres que les annexes doivent être implantées avec un retrait d'au moins **10 mètres** par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer.
- 2- Sont tolérés à l'intérieur de la marge de recul les ouvrages extérieurs, d'une emprise inférieure à 20 m² ou vitrés (terrasses, perrons, auvents, verrières formant sas et vérandas) en avancée de 4 mètres maximum par rapport à la façade, dans le cadre de l'aménagement du bâti existant à la date d'approbation du PLU.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.
- 4- Dans le cas de constructions existantes situées à des distances inférieures à celles fixées en 1, l'extension et la restauration sont autorisés à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble bâti de la voie. Par contre, seul le changement de destination en faveur de l'habitat des bâtiments dont la **SHOB est supérieure à 50 m²** est autorisé. Pour les autres, il ne sera pas possible de les transformer en habitation.
- 5- La règle exposée à l'alinéa 2 ne s'applique pas aux constructions décrites à l'alinéa 4.

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

- 1- Toute construction nouvelle pourra s'implanter **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 2- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée en 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.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans s'effectuera à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.

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

- 1- Deux habitations non contiguës sur une même propriété devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point de l'habitation au point le plus proche de l'autre habitation soit au moins égale à **10 mètres**.

Cas particuliers :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes ; elles peuvent également ne pas être appliquées aux extensions et aux restaurations d'habitations existantes à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher les constructions de la propriété entre elles. Elles ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction de bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans. **Toutefois, le changement de destination en faveur de l'habitat de constructions non contiguës situées entre elles à des distances inférieures à celles fixées en 1 n'est pas autorisé.**

ARTICLE UR 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **15%** de la surface du terrain.
2. Toutefois, dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, le changement de destination, la transformation, y compris l'extension mesurée ou la reconstruction de bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans sont autorisés.

ARTICLE UR 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder **3 niveaux**, soit **R + 1 + C** (combles aménageables).
- 2- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder **7 mètres** au faîtage.
- 3- Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

ARTICLE UR 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent avoir par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2- En cas de rénovation 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. En particulier, la juxtaposition de matériaux disparates est strictement interdite, tout comme le percement de baies hors d'échelle. Lors d'un agrandissement, il est nécessaire de reprendre les volumes, les matériaux, les pentes de toit et les couleurs utilisées par les constructeurs d'origine.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards sont interdites les constructions en bois étant toutefois autorisées. Les bois croisés avec débords ainsi que les bois peints, hormis les menuiseries, sont proscrits.

11-2 Matériaux de façade

- 1- Les matériaux structurels de façades seuls autorisés sont :
 - le torchis, la bauge ;
 - la petite **brique cuite pleine**;
 - la pierre taillée ou le moellon calcaire ;
 - le silex ;
 - le pans de bois/colombages.
- 2- Les matériaux de revêtement/parement des façades autorisés sont :
 - les enduits à base de chaux ;
 - le torchis, la bauge ;
 - le bois en clins ou en essentages ;
 - l'essentage d'ardoises
- 3- Les seuls matériaux autorisés pour les soubassements des maisons normandes sont la petite brique cuite pleine, le silex ou la pierre calcaire.
- 4- Lorsque le gros œuvre des bâtiments est réalisé en pans de bois, ceux-ci doivent être véritables et structurels. Leur agencement devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les

colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes, sont interdits. Les pans de bois rapportés ou de parement sont interdits.

- 5- Les essentages d'ardoises en façades seront constitués d'ardoises naturelles. Les essentages à base d'ardoises de plus de 22x33 cm de côté sont interdits.
- 6- Pour toute construction nouvelle et lors de toute extension, réhabilitation ou rénovation de constructions existantes, les fenêtres des diverses menuiseries doivent être plus hautes que larges.

11-3 Les toitures : caractéristiques et matériaux

- 1- Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent compter au moins **2 versants** inclinés d'au moins 45°. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.
- 2- Les toitures mono pentes ou terrasses sont seulement autorisées en éléments de liaison.
- 3- Les seuls matériaux de toitures autorisés sont :
 - o l'ardoise ;
 - o la tuile plate en terre cuite petit moule de teinte sombre (ton vieilli) sous réserve que les couleurs soient éteintes, c'est-à-dire qu'elles aient un éclat faible. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région ;
 - o le chaume et le roseau.
- 4- Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre (en pignon comme en façade) sauf en cas d'implantation en limite séparative. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.

11-4 Couleurs

- 1- Les matériaux brillants, et pour les façades, le blanc pur et le noir sont interdits
- 2- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », « sable », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région
- 3- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois devront être peints ou imprégnés, soit en blanc, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets

11-5 Motifs, ouvertures

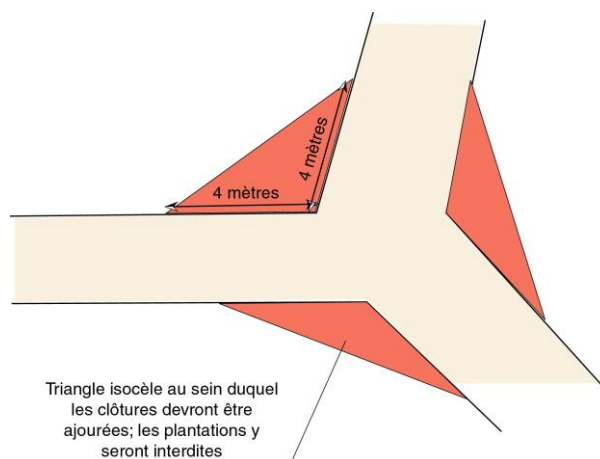
- 1- Les lucarnes doivent être implantées harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées (vrais « chiens assis ») sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).
- 2- Les fenêtres de toit sous forme de châssis vitrés sont autorisées à condition qu'elles soient discrètes, implantées sur un seul rang et sur le (ou les) versant(s) non visible(s) depuis la voie publique.

11-6 Cas particulier des annexes

1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
2. Les extensions et les annexes vitrées 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 constructions et de couverture.

11-7 Clôtures

1. Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
2. Les **clôtures végétales** seront composées d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*). Ces derniers, s'ils existent, ne devront pas être visibles depuis la voie publique.
3. Les clôtures pleines sont interdites le long des voies, à l'exception des murets en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,50 m.
4. Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les clôtures seront ajourées et les plantations interdites dans un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront être imposées par le gestionnaire de la voie.



11-8 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- 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 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.

ARTICLE UR 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UR 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°9 au présent règlement.
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 3- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **30%** de la superficie totale du terrain à bâtir
- 4- La superficie imperméabilisée du terrain à bâtir, hors chemins, voies d'accès et stationnements, ne peut excéder 50% de la superficie projetée au sol de l'ensemble des constructions prévues.
- 5- Il est obligatoire d'agrémenter le terrain à bâtir par la plantation d'au moins un fruitier ou un arbre d'essence locale pour 200 m² de sa superficie. La plantation de peupliers d'Italie est interdite.
- 6- Les aires de stockage à l'air libre, les citernes de combustibles non enterrées, et les réservoirs de collecte des eaux pluviales doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de la voie publique et/ou entourés de clôtures végétales composées exclusivement d'essences arbustives locales dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres, dans le but de réduire leur impact sur le paysage.
- 7- Pour tous travaux touchant des éléments ponctuels du paysage ou des secteurs paysagés recensés (hors coupe d'entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
 - les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE UR 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non renseigné

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ comprend les terrains d'assiette de constructions à destination d'activités économiques ou qui leur sont liées et nécessaires. Le règlement a pour objet d'assurer le bon fonctionnement et l'évolution des activités existantes.

Le secteur UZa est réservé à l'accueil de constructions et d'installations pour lesquelles une hauteur plus importante est autorisée.

Rappel n°1: Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétouilles, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **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 et 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.

Rappel n°2 : Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe (voir pièce n°0-7 du dossier de PLU).

Rappel n°3 : Une extension mesurée ne doit pas dépasser **30% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.**

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Le camping pratiqué isolément en application de l'article R 111-43 du Code de l'urbanisme, la création de terrains de camping et de terrains aménagés pour l'accueil de caravanes
- 2- Les habitations légères de loisirs implantées isolément ou sur un terrain aménagé à cet effet
- 3- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- 4- L'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- 5- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de déchets, de combustibles solides ou liquides, en tant qu'activité principale, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- 6- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 7- Les activités forestières.
- 8- Les habitations autres que celles décrites à l'article 2 et les hébergements hôteliers
- 9- Les activités agricoles

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

Sont admises sous condition(s) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les établissements à destination d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, services, bureaux, ...), sous réserve d'être non polluants, compatibles avec l'habitat et de ne pas générer de risques ou de nuisances pour les personnes et les biens.
- 2- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés sur la zone. De plus, ces constructions devront être incorporées ou juxtaposées au dit bâtiment d'activité.
- 3- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.
- 4- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif 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.
- 5- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 6- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées.
- 7- 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 des désordres hydrauliques ;
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.
- 8- Dans le secteur UZa, les constructions et installations industrielles, de stockage ou de négoce en lien avec l'activité agricole.

ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE

- 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.
- 2- 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 : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- 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.
- 4- 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.
- 5- 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 de la voie publique.
- 6- Lors du détachement de deux parcelles contiguës 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 gênant non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...).
- 7- Sauf impossibilité technique liée à la configuration ou à la taille du terrain, la création d'accès privatif direct est interdite sur une distance de 6 mètres minimum de part et d'autre d'une intersection entre deux voies de communication.
- 8- **Toute création d'accès direct privatif est interdite en dehors de la zone agglomérée sur les Routes départementales.** 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 UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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**.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau y compris une insuffisance de la station d'épuration, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ils doivent en outre s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'assainissement individuel strict, (dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif), toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur, après avoir pris soin de prendre connaissance des prescriptions du Syndicat d'assainissement de la région du Vièvre. En particulier, les pétitionnaires pourront consulter les pièces suivantes du dossier de PLU :

- La pièce n°6-1 présente l'interface entre le zonage et le mode d'assainissement prévu ;
- La pièce n°6-2 présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées et effluents sans pré-traitement dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

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.

Les recommandations suivantes ne sont données qu'à titre purement indicatif:

a) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération concerne une construction individuelle, les préconisations sont les suivantes :

- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie décennale de 24 heures ;
- évacuation des eaux pluviales en un ou deux jours (il pourra être toléré 3 jours), prioritairement par infiltration. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant d'être évacuées exceptionnellement à débit régulé (inférieur ou égal à 2L/s/ha) sur le domaine public si le milieu récepteur situé à l'aval du projet possède la capacité suffisante pour l'évacuation.

Tous les dispositifs mis en place pour la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit son efficacité.

b) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération comprend trois lots et plus, les préconisations sont les suivantes :

- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie d'intensité décennale d'une durée de 24 heures si l'évacuation des eaux pluviales se fait par infiltration ou pour la pluie centennale de durée la plus défavorable si cette évacuation est réalisée par un débit de fuite faible (inférieur ou égal à 2L/s/ha);
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;

c) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est supérieure à 1 hectare (une opération ne représentant qu'une seule parcelle mais de superficie

supérieure à un hectare entre dans le cas de cette opération), les préconisations sont les suivantes :

- La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Cette gestion prendra en compte la surface totale du projet (parties communes **et** privatives).
- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toitures, parkings, espaces verts...) pour la pluie centennale de durée la plus défavorable ;
- débit de fuite de l'ouvrage inférieur ou égal à 2L/s/ha ;
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;
- les coefficients de ruissellement à respecter sont les suivants :
 - espaces imperméabilisés : 1
 - espaces verts : 0.3
- une infiltration d'une partie de ces eaux, correspondant à la pluie décennale la plus défavorable, pourra être mise en place si les sols le permettent (K doit être supérieur ou égal à 1×10^{-6} m/s) sous réserve de la confirmation de la perméabilité du sol sur le site. Si l'infiltration est possible, le volume à stocker, initialement dimensionné pour une pluie centennale de durée la plus défavorable, sera diminué du volume d'eaux pluviales pouvant être infiltrées.

En cas de création de réserve incendie, le volume occupé par celle-ci ne doit en aucun cas être pris en compte dans le volume de stockage.

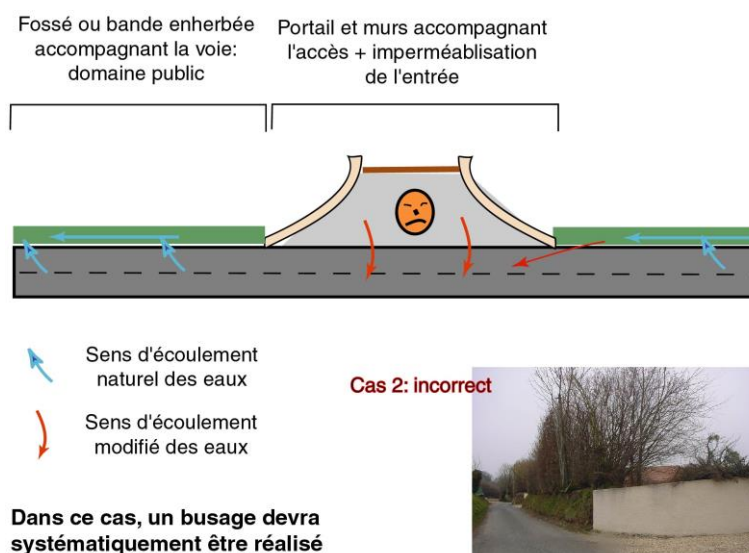
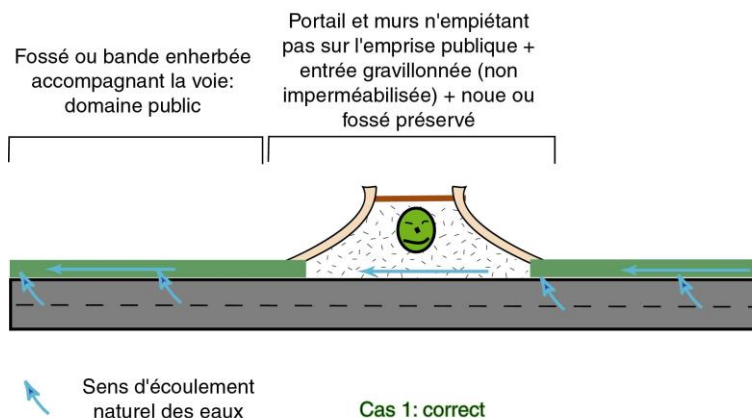
Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs de gestion réduits des eaux pluviales en cas avéré de manque de place.

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.

Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de dé-chloration.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La création d'accès ne doit pas modifier l'écoulement naturel des eaux sur la voie publique (voir schéma ci-dessous pour exemple).



4-2-3 Eaux résiduaires industrielles

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

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

- 1- Les constructions nouvelles autres que les annexes doivent être implantées avec un retrait :
 - d'au moins **20 mètres** par rapport à l'**axe** des routes départementales ;
 - d'au moins **8 mètres** par rapport à l'**axe** des autres voies existantes ou à créer.
- 2- Sont tolérés à l'intérieur de la marge de recul les ouvrages extérieurs, d'une emprise inférieure à 20 m² ou vitrés (terrasses, perrons, auvents, verrières formant sas et vérandas) en avancée de 4 mètres maximum par rapport à la façade, dans le cadre de l'aménagement du bâti existant à la date d'approbation du PLU.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.
- 4- Dans le cas de constructions existantes situées à des distances inférieures à celles fixées en 1, l'extension, le changement de destination et la restauration sont autorisés à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.
- 5- La règle exposée à l'alinéa 2 ne s'applique pas aux constructions décrites à l'alinéa 4.

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

- 1- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à **5 mètres**.
- 2- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée en 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.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra s'effectuer à l'identique ou dans le respect de la règle fixée en 1.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain.
- 2- Toutefois, dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, le changement de destination, la transformation, y compris l'extension mesurée ou la reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans sont autorisés.

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cas général :

- 1- La hauteur des constructions ne devra pas excéder **11 mètres** à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère). Le plafond de hauteur ne s'applique pas aux installations techniques qui par leur nature nécessitent obligatoirement une hauteur supérieure (antennes, cheminées, par exemple).
- 2- Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

Cas particulier du secteur Uza :

- 3- La hauteur maximale des constructions de toute nature au faîtage ou à l'acrotère est portée à **25 mètres**. En ce qui concerne les silos en particulier, une bonne intégration paysagère et architecturale doit être assurée (coloris, composition sous forme de fresque, ... par exemple).

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent avoir par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2- En cas de rénovation 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.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards sont interdites, les constructions en bois étant toutefois autorisées. Les bois croisés avec débords ainsi que les bois peints, hormis les menuiseries, sont proscrits.

11-2 Matériaux: cas général

- 1- Pour les **constructions nouvelles de toute nature**, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les parpaings, carreaux de plâtre ou briques creuses ne peuvent pas être laissés nus.
- 2- Pour les toitures des **constructions nouvelles de toute nature**, seules les couvertures apparentes en tôle ondulée, papier goudronné ou multi couche bitumeux, sont interdites. Tout autre type de toiture pourra être admis à condition que la forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et que la teinte soit sombre.

11-3 Caractéristiques des toitures: s'applique à toutes les constructions

- 1- Il n'est imposé aucun style particulier de toiture, les toitures à plusieurs versants étant autorisées autant que les toitures terrasses ou monopentes.

11-4 Les couleurs : cas général :

- 1- Les matériaux brillants et pour les façades, le blanc pur et le noir sont interdits.
- 2- L'enduit employé sera de teinte sombre, appartenant à la palette de couleurs locales. Les bardages métalliques seront de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise.

11-5 Cas particulier des constructions à destination d'habitation juxtaposées au bâtiment d'activité:

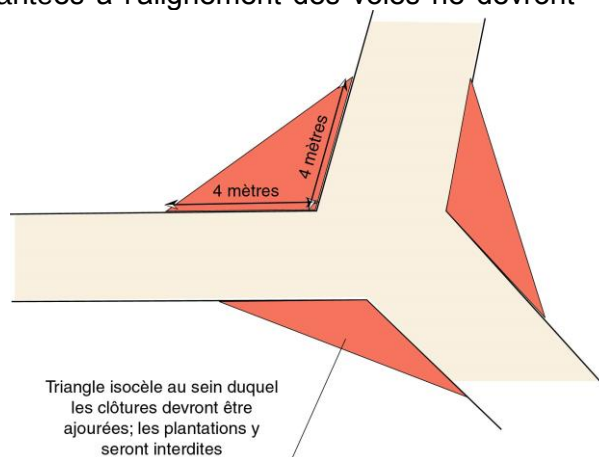
- 1- Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit (naturel ou synthétique) ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- **L'architecture de la construction devra s'accorder tant en style, en volumétrie qu'en nature des matériaux avec le bâtiment d'activité sur lequel elle est apposée**
- 3- Les matériaux brillants et pour les façades, le blanc pur et le noir sont interdits.
- 4- Les couleurs employées pour les façades, pignons, menuiseries, ... seront éteintes, dans un ton « terre », « sable », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. **Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région et/ou avec celles employées pour le bâtiment d'activité.**
- 5- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

11-7 Cas particulier des annexes

- 1- Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
- 2- Les extensions et les annexes vitrées 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 constructions et de couverture.

11-8 Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 2- Afin de valoriser l'activité, la clôture devra présenter une relative transparence par l'emploi d'un **dispositif à claire voie**, type lice ou grillage rigide. Les grillages souples laissés nus sont interdits.
- 3- Les murets surmontés ou non de grilles sont également autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 1 mètre. Les plaques rigides en palplanches béton ou préfabriquées en ciment sont interdites. Quant aux matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, ils ne peuvent pas être laissés nus.
- 4- Dans tous les cas, on favorisera dans la mesure du possible un **accompagnement végétal** à travers le doublement par une haie d'essences régionales (*voir liste en annexe*). L'ensemble du dispositif ne pourra excéder une hauteur de 2m50.
- 5- Dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines pourront être prescrites, en prenant soin de trouver un traitement architectural adapté.
- 6- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les clôtures seront ajourées et les plantations interdites dans un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront être imposées par le gestionnaire de la voie.



11-9 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- 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.

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

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°9 au présent règlement.
- 2- Les aires de stockage à l'air libre, les citernes de combustibles non enterrées, et les réservoirs de collecte des eaux pluviales doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de la voie publique et/ou entourés de clôtures végétales composées exclusivement d'essences arbustives locales dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres, dans le but de réduire leur impact sur le paysage.
- 3- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **20%** de la superficie totale du terrain à bâtir.
- 4- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 5- Les aires de stationnement devront être paysagées au minimum à raison d'un feuillu haute tige d'essence régionale pour 4 places de stationnement.

6- Pour tous travaux touchant des éléments ponctuels du paysage ou des secteurs paysagers recensés (hors coupe d'entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie :

- les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
- les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
- les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figures d'arbres vides ;
- les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE UZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

La zone AUb est une zone de réserve foncière, en vue de l'extension et du renforcement du bourg et des hameaux périphériques sur lesquels la commune souhaite axer le développement. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme, dans le respect des prescriptions définies dans les orientations particulières d'aménagement.

L'ouverture à l'urbanisation est également subordonnée à un raccordement au réseau collectif d'assainissement.

ARTICLE AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries ainsi que les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, 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- 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 des désordres hydrauliques ;
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.
- 3- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement

ARTICLE AUb 3 : ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUb 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Les constructions nouvelles pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait, sans limitation de distance.

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

Toute construction nouvelle pourra s'implanter **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUb 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUb 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUb 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUb 12 : STATIONNEMENT

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUb 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales, si possible variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe n°9 du présent règlement.
- 2- Pour tous travaux touchant des éléments ponctuels du paysage et des secteurs paysagers recensés (hors coupe d'entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides;
 - les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

- 3- En limite de la zone A et en l'absence de haie bocagère existante, il sera impérativement créé un écran végétal arboré constitué d'un talus planté d'essences locales variées destiné à assurer l'insertion des constructions aux abords du site sensible (plateau agricole).

ARTICLE AUb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

La zone AUa est une zone d'urbanisation future à court et moyen termes. Cette zone est à vocation principale d'habitat et doit permettre de conforter le bourg en lien avec ses hameaux périphériques. C'est une zone naturelle qui peut être ouverte immédiatement à l'urbanisation sous certaines conditions d'aménagement et de desserte par les équipements publics fixées dans les orientations particulières d'aménagement par secteurs (pièce n°2).

Le règlement établi vise à assurer une cohérence urbanistique entre le tissu urbain du bourg (zones UB et UC) et les zones AUa.

Rappel n°1 : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétoires, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **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 et 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.

Rappel n°2 : Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe (voir pièce n°0-7 du dossier de PLU).

Rappel n°3 : Une extension mesurée ne doit pas dépasser **30% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.**

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités industrielles
- 2- Les entrepôts
- 3- Le camping pratiqué isolément en application de l'article R 111-43 du Code de l'urbanisme, la création de terrains de camping et de terrains aménagés pour l'accueil de caravanes
- 4- Les habitations légères de loisirs implantées isolément ou sur un terrain aménagé à cet effet.
- 5- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- 6- L'installation isolée d'une résidence mobile visée par l'article 1^{er} de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- 7- 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.
- 8- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 9- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières.

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

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

- 1- Les constructions à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier ;
- 2- Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat ;
- 3- Les constructions à destination de bureaux ;
- 4- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, 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.
- 5- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement de destination lorsque le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens et sous réserve de respecter les règles édictées sur la zone.
- 6- Les aires de stationnement non destinées à recevoir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager
- 7- Le stationnement temporaire d'une caravane sur un terrain où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur en application de l'article R 111-40 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle ne soit pas visible depuis la voie publique. Il est toléré une seule caravane par résidence.
- 8- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées.

- 9- 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 des désordres hydrauliques ;
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

- 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.
- 2- 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 : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- 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.
- 4- 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.
- 5- 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 de la voie publique.
- 6- Lors du détachement de deux parcelles contiguës 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, ...).
- 7- **Sauf impossibilité technique liée à la configuration ou à la taille du terrain, la création d'accès privatif direct est interdite sur une distance de 6 mètres minimum de part et d'autre d'une intersection entre deux voies de communication.**

- 8- **Toute création d'accès direct privatif sur les Routes départementales est interdite 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 AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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**.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau y compris une insuffisance de la station d'épuration, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ils doivent en outre s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'assainissement individuel strict, (dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif), toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur, après avoir pris soin de prendre connaissance des prescriptions du Syndicat d'assainissement de la région du Vièvre. En particulier, les pétitionnaires pourront consulter les pièces suivantes du dossier de PLU :

- La pièce n°6-1 présente l'interface entre le zonage et le mode d'assainissement prévu ;
- La pièce n°6-2 présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées et effluents sans pré-traitement dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

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.

Les recommandations suivantes ne sont données qu'à titre purement indicatif:

a) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération concerne une construction individuelle, les préconisations sont les suivantes :

- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie décennale de 24 heures ;
- évacuation des eaux pluviales en un ou deux jours (il pourra être toléré 3 jours), prioritairement par infiltration. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant d'être évacuées exceptionnellement à débit régulé (inférieur ou égal à 2L/s/ha) sur le domaine public si le milieu récepteur situé à l'aval du projet possède la capacité suffisante pour l'évacuation.

Tous les dispositifs mis en place pour la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit son efficacité.

b) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération comprend trois lots et plus, les préconisations sont les suivantes :

- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie d'intensité décennale d'une durée de 24 heures si l'évacuation des eaux pluviales se fait par infiltration ou pour la pluie centennale de durée la plus défavorable si cette évacuation est

- réalisée par un débit de fuite faible (inférieur ou égal à 2L/s/ha);
surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;

c) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est supérieure à 1 hectare (une opération ne représentant qu'une seule parcelle mais de superficie supérieure à un hectare entre dans le cas de cette opération), les préconisations sont les suivantes :

- La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Cette gestion prendra en compte la surface totale du projet (parties communes **et** privatives).
- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toitures, parkings, espaces verts...) pour la pluie centennale de durée la plus défavorable ;
- débit de fuite de l'ouvrage inférieur ou égal à 2L/s/ha ;
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;
- les coefficients de ruissellement à respecter sont les suivants :
 - espaces imperméabilisés : 1
 - espaces verts : 0.3
- une infiltration d'une partie de ces eaux, correspondant à la pluie décennale la plus défavorable, pourra être mise en place si les sols le permettent (K doit être supérieur ou égal à 1×10^{-6} m/s) sous réserve de la confirmation de la perméabilité du sol sur le site. Si l'infiltration est possible, le volume à stocker, initialement dimensionné pour une pluie centennale de durée la plus défavorable, sera diminué du volume d'eaux pluviales pouvant être infiltrées.

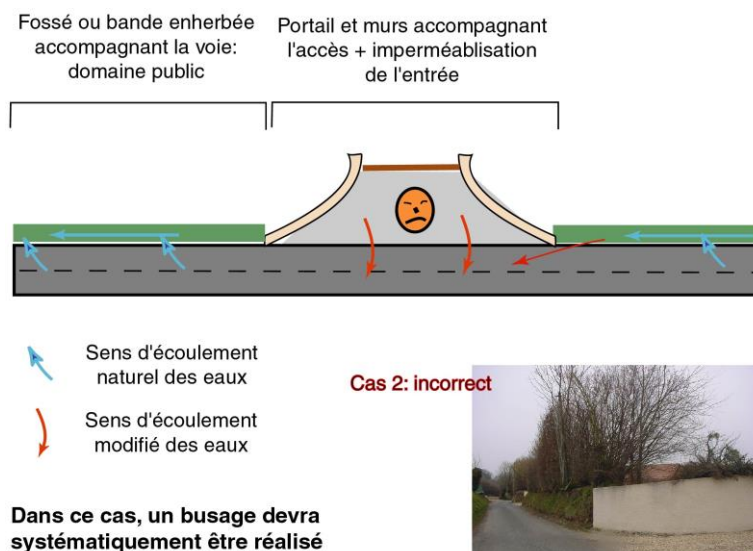
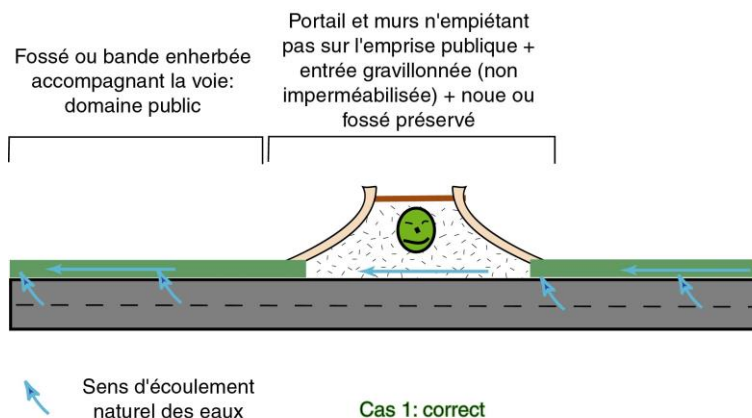
En cas de création de réserve incendie, le volume occupé par celle-ci ne doit en aucun cas être pris en compte dans le volume de stockage.

Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs de gestion réduits des eaux pluviales 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.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La création d'accès ne doit pas modifier l'écoulement naturel des eaux sur la voie publique (voir schéma ci-dessous pour exemple).



ARTICLE AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Les constructions nouvelles pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait, sans limitation de distance.

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

- 1- Toute construction nouvelle pourra s'implanter **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 2- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée en 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.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans s'effectuera à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.

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

- 1- Deux habitations non contiguës sur une même propriété devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point de l'habitation au point le plus proche de l'autre habitation soit au moins égale à **10 mètres**.

Cas particuliers :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes ; elles peuvent également ne pas être appliquées aux extensions et aux restaurations d'habitations existantes à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher les constructions de la propriété entre elles. Elles ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction de bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans. **Toutefois, le changement de destination en faveur de l'habitat de constructions non contiguës situées entre elles à des distances inférieures à celles fixées en 1 n'est pas autorisé.**

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder

40% de la surface du terrain.

2. Toutefois, dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, le changement de destination, la transformation, y compris l'extension mesurée ou la reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans sont autorisés.

ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 3 niveaux, soit **R + 1 + C** (C=combles aménageables).
- 2- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder **9 mètres** au faîtage.
- 3- Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent avoir par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2- En cas de rénovation 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.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards sont interdites les constructions en bois étant toutefois autorisées. Les bois croisés avec débords ainsi que les bois peints, hormis les menuiseries, sont proscrits.

11-2 Matériaux

- 1- Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit (naturel ou synthétique) ou d'un

parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 3- La brique et le pan de bois peuvent être rapportés – c'est-à-dire non structurels et faire office de parement - sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale. En particulier, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens ou fantaisistes sont interdits.
- 4- La tuile canal, la tuile en PVC, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux (sauf pour les abris de jardin) sont interdits en matériaux de couverture.

11-3 Caractéristiques des toitures

- 1- Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent compter au moins **2 versants** inclinés d'au moins 40°. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses (horizontales) et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison ou pour des extensions ou sur les annexes aux constructions existantes.
- 2- Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre (en façade comme en pignon) sauf en cas d'implantation en limite séparative. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.

11-4 Couleurs

- 1- Les matériaux brillants, et pour les façades, le blanc pur et le noir sont interdits.
- 2- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », « sable », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région
- 3- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints ou imprégnés, soit en blanc, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun -rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des

volets.

- 4- Lorsque la toiture est constituée de tuiles, ces dernières devront adopter une teinte sombre présentant un éclat faible. Elles seront en harmonie avec les tuiles traditionnellement employées dans la région

11-5 Motifs, ouvertures

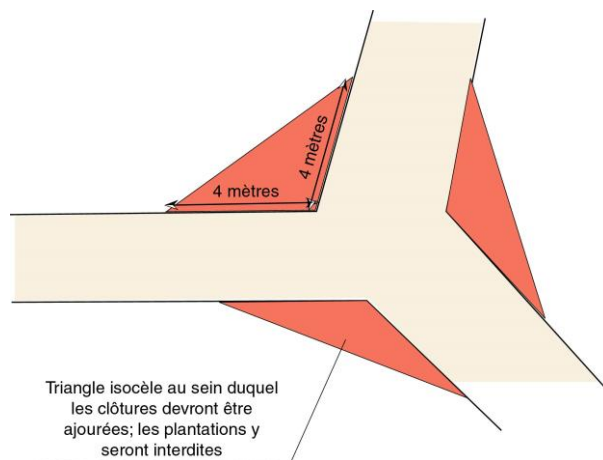
- 1- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées (vrais « chiens assis ») sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

11-6 Cas particulier des annexes

1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
2. Les extensions et les annexes vitrées 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 constructions et de couverture.

11-7 Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 2- Les clôtures végétales seront composées d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*).
- 3- Les murs et clôtures pleines constituées de plaques rigides en palplanches béton ou préfabriquées en ciment, de briques flammées, sont interdits le long des voies. Il en est de même des murs en agglomérés s'ils ne sont pas recouverts d'un enduit de tonalité identique ou analogue à celle de la construction principale.
- 4- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les clôtures seront ajourées et les plantations interdites dans un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront être imposées par le gestionnaire de la voie (*voir schéma ci-contre*).



11-8 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- 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 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.

ARTICLE AUa 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°9 au présent règlement.
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 3- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **30%** de la superficie totale du terrain à bâtir
- 4- La superficie imperméabilisée du terrain à bâtir, hors chemins, voies d'accès et stationnements, ne peut excéder 50% de la superficie projetée au sol de l'ensemble des constructions prévues.
- 5- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain à bâtir de fruitiers ou d'arbres d'essences locales. La plantation de peupliers d'Italie est interdite.
- 6- Les aires de stockage à l'air libre, les citernes de combustibles non enterrées, et les réservoirs de collecte des eaux pluviales doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de la voie publique et/ou entourés de clôtures végétales composées exclusivement d'essences arbustives locales dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres, dans le but de réduire leur impact sur le paysage.
- 7- Pour tous travaux touchant des éléments ponctuels du paysage ou des secteurs paysagers recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
 - les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.
- 8- En limite de la zone A, il sera impérativement créé un écran végétal constitué d'essences locales variées destiné à assurer l'insertion de la construction aux abords du site sensible.

ARTICLE AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non renseigné

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz

La zone AUz est une zone réservée à l'extension à court et moyen terme de l'activité économique. Cette zone peut être immédiatement ouverte à l'urbanisation sous certaines conditions d'aménagement et de desserte par les équipements publics fixées dans les orientations particulières d'aménagement par secteurs.(pièce n°2)

Rappel n°1 : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des béttoires, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **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 et 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.

Rappel n°2 : Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

Rappel n°3 : Une extension mesurée ne doit pas dépasser **30% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.**

ARTICLE AUz 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Le camping pratiqué isolément en application de l'article R 111-43 du Code de l'urbanisme, la création de terrains de camping et de terrains aménagés pour l'accueil de caravanes
- 2- Les habitations légères de loisirs implantées isolément ou sur un terrain aménagé à cet effet.
- 3- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- 4- L'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- 5- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de déchets, de combustibles solides ou liquides, en tant qu'activité principale, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- 6- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 7- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières.
- 8- Les habitations autres que celles décrites à l'article 2

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

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

- 1- Les établissements à destination d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, services), sous réserve d'être non polluants, compatibles avec l'habitat et de ne pas générer de risques ou de nuisances pour les personnes et les biens.
- 2- Les constructions d'habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés sur la zone. De plus, ces habitations devront être incorporées ou juxtaposées au dit bâtiment d'activité.
- 3- Les bureaux et les hébergements hôteliers

- 4- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement de destination sous réserve que cette dernière soit autre que l'habitation lorsque le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens et sous réserve de respecter les règles édictées sur la zone
- 5- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif 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.
- 6- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 7- La reconstruction des bâtiments légalement édifiés 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.
- 8- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.
- 9- 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 des désordres hydrauliques ;
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE AUz 3 : ACCES ET VOIRIE

- 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.
- 2- 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 : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- 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.
- 4- 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.
- 5- 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 de la voie publique.
- 6- Lors du détachement de deux parcelles contiguës 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 non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...).
- 7- **Sauf impossibilité technique liée à la configuration ou à la taille du terrain, la création d'accès privatif direct est interdite sur une distance de 6 mètres minimum de part et d'autre d'une intersection entre deux voies de communication.**
- 8- **Toute création d'accès direct privatif sur les Routes départementales est interdite 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 AUz 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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**.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par des **canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant**, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau y compris une insuffisance de la station d'épuration, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ils doivent en outre s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'assainissement individuel strict, (dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif), toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur, après avoir pris soin de prendre connaissance des prescriptions du Syndicat d'assainissement de la région du Vièvre. En particulier, les pétitionnaires pourront consulter les pièces suivantes du dossier de PLU :

- La pièce n°6-1 présente l'interface entre le zonage et le mode d'assainissement prévu ;
- La pièce n°6-2 présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées et effluents sans pré-traitement dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

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.

Les recommandations suivantes ne sont données qu'à titre purement indicatif:

a) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération concerne une construction individuelle, les préconisations sont les suivantes :

- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie décennale de 24 heures ;
- évacuation des eaux pluviales en un ou deux jours (il pourra être toléré 3 jours), prioritairement par infiltration. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant d'être évacuées exceptionnellement à débit régulé (inférieur ou égal à 2L/s/ha) sur le domaine public si le milieu récepteur situé à l'aval du projet possède la capacité suffisante pour l'évacuation.

Tous les dispositifs mis en place pour la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit son efficacité.

b) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération comprend trois lots et plus, les préconisations sont les suivantes :

- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie d'intensité décennale d'une durée de 24 heures si l'évacuation des eaux pluviales se fait par infiltration ou pour la pluie centennale de durée la plus défavorable si cette évacuation est réalisée par un débit de fuite faible (inférieur ou égal à 2L/s/ha);
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;

c) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est supérieure à 1 hectare (une opération ne représentant qu'une seule parcelle mais de superficie

supérieure à un hectare entre dans le cas de cette opération), les préconisations sont les suivantes :

- La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Cette gestion prendra en compte la surface totale du projet (parties communes **et** privatives).
- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toitures, parkings, espaces verts...) pour la pluie centennale de durée la plus défavorable ;
- débit de fuite de l'ouvrage inférieur ou égal à 2L/s/ha ;
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;
- les coefficients de ruissellement à respecter sont les suivants :
 - espaces imperméabilisés : 1
 - espaces verts : 0.3
- une infiltration d'une partie de ces eaux, correspondant à la pluie décennale la plus défavorable, pourra être mise en place si les sols le permettent (K doit être supérieur ou égal à 1×10^{-6} m/s) sous réserve de la confirmation de la perméabilité du sol sur le site. Si l'infiltration est possible, le volume à stocker, initialement dimensionné pour une pluie centennale de durée la plus défavorable, sera diminué du volume d'eaux pluviales pouvant être infiltrées.

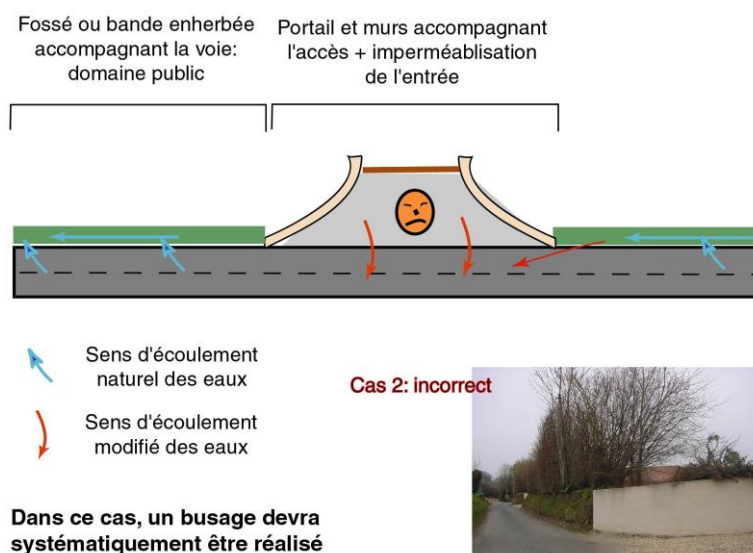
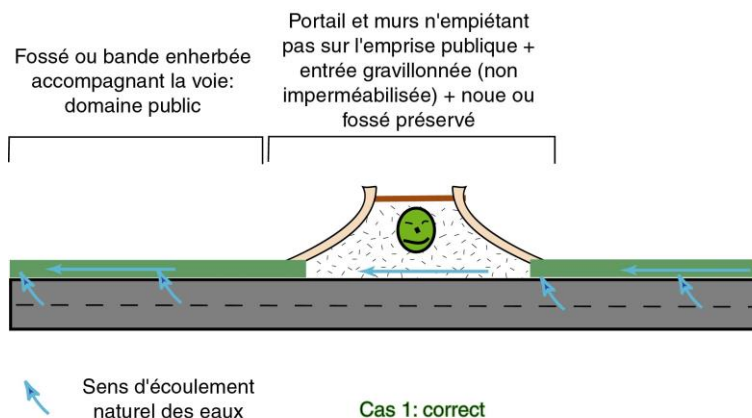
En cas de création de réserve incendie, le volume occupé par celle-ci ne doit en aucun cas être pris en compte dans le volume de stockage.

Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs de gestion réduits des eaux pluviales 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.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La création d'accès ne doit pas modifier l'écoulement naturel des eaux sur la voie publique (voir schéma ci-dessous pour exemple).



4-2-3 Eaux résiduaires industrielles

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

ARTICLE AUz 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

- 1- Les constructions nouvelles autres que les annexes doivent être implantées avec un retrait :
 - d'au moins **20 mètres** par rapport à l'axe de la RD 834 et de la VC 13 ;
 - d'au moins **8 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou à créer.

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

- 1- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à **5 mètres**.
- 2- Toute construction nouvelle ne pourra pas s'implanter à une distance inférieure à **25 mètres**, à compter des limites séparatives des propriétés situées dans la zone UC du hameau du Castel et dans la zone A du Chemin de la Bonne Mare.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUz 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain.

ARTICLE AUz 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder **11 mètres** à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère). Cette prescription pourra ne pas être appliquée aux éléments techniques particuliers liés aux activités envisagées dans les bâtiments (antennes, cheminées, ...).

ARTICLE AUz 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent avoir par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2- En cas de rénovation 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.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards sont interdites les constructions en bois étant toutefois autorisées. Les bois croisés avec débords ainsi que les bois peints, hormis les menuiseries, sont proscrits.

11-2 Matériaux: cas général

1. Pour les **constructions nouvelles de toute nature**, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les parpaings, carreaux de plâtre ou briques creuses ne peuvent pas être laissés nus.
2. Pour les toitures des **constructions nouvelles**, seules les couvertures apparentes en tôle ondulée, papier goudronné ou multi couche bitumeux, sont interdites. Tout autre type de toiture pourra être admis à condition que la forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et que la teinte soit sombre.

11-3 Caractéristiques des toitures: cas général

- 1- Il n'est imposé aucun style particulier de toiture, les toitures à plusieurs versants étant autorisées autant que les toitures terrasses ou monopentes.

11-4 Les couleurs :

- 1- Pour tout type de **constructions nouvelles**, le ton des matériaux sera choisi dans la gamme propre à favoriser l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel et dans l'ensemble de la zone. Les effets de polychromie devront être en rapport avec l'organisation générale des volumes ou les caractéristiques architecturales du bâtiment. Le blanc pur ou les teintes vives seront simplement autorisées pour les menuiseries ou les éléments de façade de petite surface, n'excédant pas dans leur ensemble **20% des surfaces de façade des bâtiments**, à condition que ces couleurs soient nécessaires à l'identification visuelle de la société. Pour le reste, seules les teintes pastels ou sombres, propres aux matériaux naturels utilisés dans la région (pierre, brique, tuile, acier, ardoise, ...), sont autorisées.
- 2- Les bardages métalliques seront de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise.

11-5 Cas particulier des constructions à destination d'habitation juxtaposées à un bâtiment d'activité:

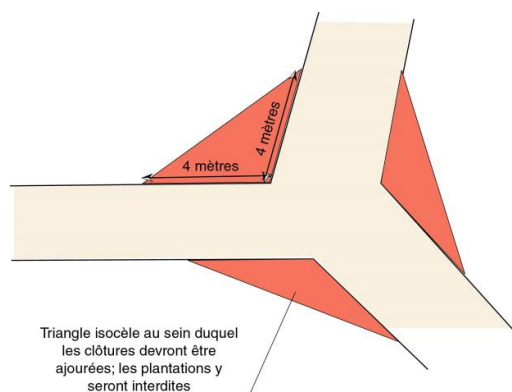
- 1- Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit (naturel ou synthétique) ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- **L'architecture de la construction devra s'accorder tant en style, en volumétrie, qu'en nature des matériaux avec le bâtiment d'activité sur lequel elle est apposée.**
- 3- Les matériaux brillants et pour les façades, le blanc pur et le noir sont interdits.
- 4- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », « sable », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. **Elles seront en harmonie** avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région et/ou **avec celles employées pour le bâtiment d'activité**.
- 5- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées (« vrais chiens assis ») sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

11-7 Cas particulier des annexes

- 1- Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
- 2- Les extensions et les annexes vitrées 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 constructions et de couverture.

11-8 Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 2- Afin de valoriser l'activité, elle devra présenter une relative transparence par l'emploi d'un **dispositif à claire voie**, type lice ou grillage rigide. Les grillages souples laissés nus sont interdits.
- 3- Les murets surmontés ou non de grilles sont également autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 1 mètre. Les plaques rigides en palplanches béton ou préfabriquées en ciment sont interdites. Quant aux matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, ils ne peuvent pas être laissés nus.
- 4- Dans tous les cas, on favorisera dans la mesure du possible un **accompagnement végétal** à travers le doublement par une haie d'essences régionales (*voir liste en annexe n°9*). L'ensemble du dispositif ne pourra excéder une hauteur de 2m50.
- 5- Dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines pourront être prescrites, en prenant soin de trouver un traitement architectural adapté.
- 6- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les clôtures seront ajourées et les plantations interdites dans un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront être imposées par le gestionnaire de la voie.



11-9 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- 2- 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, le but étant de généraliser à terme les constructions à basse consommation d'énergie voire à énergie positive.

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 AUz 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative figure en annexe n°9 du présent règlement.
- 2- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **20%** de la superficie totale du terrain à bâtir.
- 3- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 4- Les aires de stockage à l'air libre, les citernes de combustibles non enterrées, et les réservoirs de collecte des eaux pluviales doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de la voie publique et/ou entourés de clôtures végétales composées exclusivement d'essences arbustives locales dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres, dans le but de réduire leur impact sur le paysage.
- 5- Il est exigé pour les constructions de toute nature, de traiter en espaces verts (ou espaces verts + aménagements hydrauliques + voirie de desserte + stationnement) les parties de propriété situées entre la façade et la limite d'emprise de la RD 834 et de la VC 13, sur une largeur de **20 mètres** comptée depuis **l'axe de ces voies**. Le long de la RD 834 et de la VC 13, en particulier, le traitement paysager prendra au moins la forme d'une **haie basse d'essences régionales** (type charmilles, ifs, par exemple) et d'un arbre haute tige d'essence locale planté pour 500 m² de la superficie du terrain à bâtir, ce, conformément aux orientations d'aménagement décrites en pièce n°2 du dossier de PLU.
- 6- Il est exigé pour les constructions de toute nature, de traiter en espaces verts (ou espace verts + voirie de desserte + stationnement) les parties de propriété situées entre la façade des constructions et la limite des zones UC et A, sur une largeur d'au moins **25 mètres**. En particulier, le long des zones UC et A, il devra être recréé une frange arborée d'essences régionales.
- 7- Les aires de stationnement devront être paysagées au minimum à raison d'un feuillu haute tige d'essence régionale pour 4 places de stationnement.

8- Pour tous travaux touchant des éléments ponctuels du paysage ou des secteurs paysagers recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie :

- les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
- les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
- les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
- les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE AUz 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A comprend le plateau agricole et les exploitations de la commune. Elle doit permettre le développement des activités agricoles. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations, 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.

Rappel n°1: Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des béttoires, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **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 et 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.

Rappel n°2 : Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe (voir pièce n°0-7 du dossier de PLU).

Rappel n°3: Une extension mesurée ne doit pas être trop importante et ne doit pas « bouleverser » la construction. A ce titre, elle ne doit pas dépasser **30% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.**

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.

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

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

- 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, les coopératives agricoles, ...), y compris les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi que leur extension et leurs annexes (abris de jardins, garages, piscines, ...), sous réserve d'être situées à proximité de l'habitation existante.
- 2- Le changement de destination des bâtiments agricoles, désignés sur le plan de zonage par un rond et repérés par des photographies dans le rapport de présentation, en faveur de l'habitat ou d'activités ne comportant pas de nuisances incompatibles avec l'environnement sous réserve de:
 - ne pas nuire à une activité agricole existante,
 - respecter le principe de réciprocité,
 - conserver le caractère traditionnel du bâtiment,
 - ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment de plus de 25%.
- 3- Les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification (notamment les activités touristiques) 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.
- 4- La reconstruction des bâtiments légalement édifiés 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.
- 5- L'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes sont admises sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'emprise et de densité précisées au sein des articles suivants.
- 6- La réalisation d'annexes aux habitations sont admises sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'emprise et de densité précisées au sein des articles suivants.
- 7- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 8- Les aires de stockage à l'air libre liées à l'activité agricole si elles font l'objet d'un aménagement paysager.

- 9- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :
- qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et/ou qu'ils contribuent à supprimer des désordres hydrauliques ;
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.
- 10- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

- 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.
- 2- 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 : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- 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.
- 4- 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.
- 5- Dans le cas de constructions à destination d'habitation, les entrées aux propriétés seront implantées **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 de la voie publique.
- 6- **Sauf impossibilité technique liée à la configuration ou à la taille du terrain, la création d'accès privatif direct est interdite sur une distance de 6 mètres minimum de part et d'autre d'une intersection entre deux voies de communication.**
- 7- **Toute création d'accès direct privatif sur les Routes départementales est interdite 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 :

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**.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par le biais d'un **dispositif d'assainissement individuel**. Ceux-ci doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire pourra se rapprocher des services du Syndicat d'assainissement de la région du Vièvre et consulter les pièces suivantes du dossier de PLU :

- La pièce n°6-1 présente l'interface entre le zonage et le mode d'assainissement prévu ;
- La pièce n°6-2 présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées et effluents sans pré-traitement dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

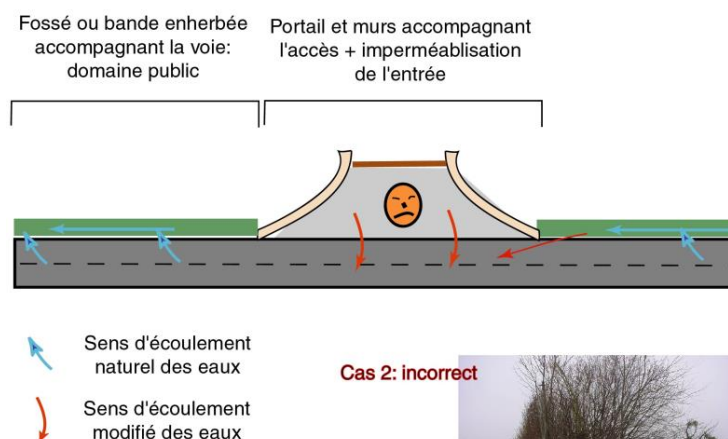
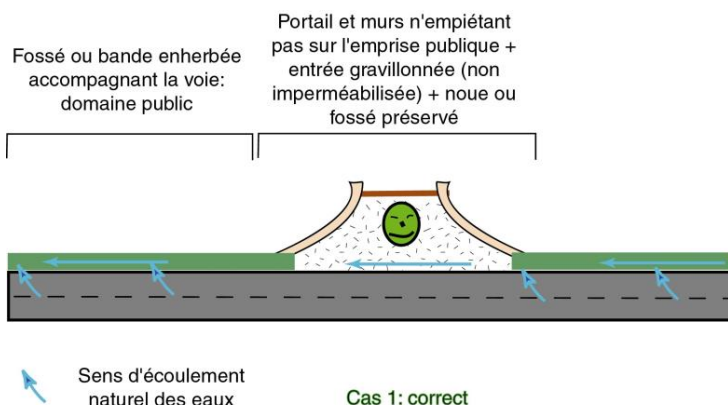
Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Les aménagements nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain et à la limitation des débits évacués de la propriété sur le domaine public ou sur la propriété d'un tiers sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser dans sa propriété les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et se conformer aux articles 640 et 641 du Code civil.

L'ensemble du dispositif doit être conçu 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, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La création d'accès ne doit pas modifier l'écoulement naturel des eaux sur la voie publique (voir schéma ci-dessous pour exemple).



Dans ce cas, un busage devra systématiquement être réalisé

Modific:



ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

- 1- Les constructions nouvelles, y compris les bâtiments agricoles, autres que les annexes doivent être implantées avec un retrait
 - d'au moins **20 mètres** par rapport à l'**axe** des routes départementales ;
 - d'au moins **10 mètres** par rapport à l'**axe** des autres voies existantes ou à créer.
- 2- Sont tolérés à l'intérieur de la marge de recul les ouvrages extérieurs, d'une emprise inférieure à 20 m² ou vitrés (terrasses, perrons, auvents, verrières formant sas et vérandas) en avancée de 4 mètres maximum par rapport à la façade, dans le cadre de l'aménagement du bâti existant à la date d'approbation du PLU.
- 3- La reconstruction de bâtiments légalement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des distances fixées ci-dessus.
- 4- Dans le cas de constructions existantes situées à des distances inférieures à celles fixées en 1, l'extension et la restauration sont autorisés à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble bâti de la voie. Par contre, seul le changement de destination en faveur de l'habitat des **bâtiments référencés** dont la **SHOB est supérieure à 50 m²** est autorisé. Pour les autres, il ne sera pas possible de les transformer en habitation.
- 5- La règle exposée à l'alinéa 2 ne s'applique pas aux constructions décrites à l'alinéa 4.

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

- 1- Toute construction nouvelle pourra s'implanter **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 2- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée en 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.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans doit s'effectuer à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1-.

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

- 1- Les annexes des constructions à usage d'habitations existantes doivent être entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1- Pour les extensions d'habitations, l'emprise au sol des extensions des habitations ne doit pas excéder 40m².
- 2- Pour les annexes des constructions à usage d'habitations existantes l'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 40m².

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 3 niveaux, soit **R + 1 + C** (C=combles aménageables).
- 2- La hauteur maximale d'une construction à destination agricole est fixée à **12 mètres** au faîtage.
- 3- La hauteur maximale des annexes aux habitations existantes ne doit pas excéder 6 mètres.
- 4- Dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas cette disposition, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent avoir par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants .
- 2- En cas de rénovation 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.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région à l'instar des mâs provençaux ou des chalets savoyards sont interdites ; les constructions en bois sont toutefois autorisées. Les bois croisés avec débords ainsi que les bois points, excepté les menuiseries, sont proscrits.

11-2 Les constructions à destination d'activité agricole :

1. Les façades seront recouvertes d'un bardage bois ou métallique de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise ou d'un enduit de teinte sombre, dans la palette de couleurs locales.
2. Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle, papier goudronné ou multi couche bitumeux. Tout autre type de toiture (zinc, bac acier, ...) pourra être admis à condition qu'elle soit de teinte sombre et que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.
3. Les toitures doivent compter au moins deux versants inclinés d'au moins 8° (soit 15%).

11-3 Cas des constructions à destination d'habitation :

- 1- Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit (naturel ou synthétique) ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade et en pignon.
- 3- La brique et le pan de bois peuvent être rapportés – c'est-à-dire non structurels et faire office de parement - sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale. En particulier, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens ou fantaisistes sont interdits.
- 4- La tuile canal, la tuile en PVC, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux (sauf pour les abris de jardin) sont interdits en matériaux de couverture.
- 5- Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent compter au moins 2 versants inclinés d'au moins 40°. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses (horizontales) et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison ou pour des extensions ou sur les annexes aux constructions existantes.
- 6- Les toitures doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre (en façade comme en pignon) sauf en cas d'implantation en limite séparative. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.
- 7- Les matériaux brillants, et pour les façades, le blanc pur et le noir sont interdits.
- 8- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », « sable », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région
- 9- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints ou imprégnés, soit en blanc, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun -rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets
- 10- Lorsque la toiture est constituée de tuiles, ces dernières devront

adopter une teinte sombre présentant un éclat faible. Elles seront en harmonie avec les tuiles traditionnellement employées dans la région

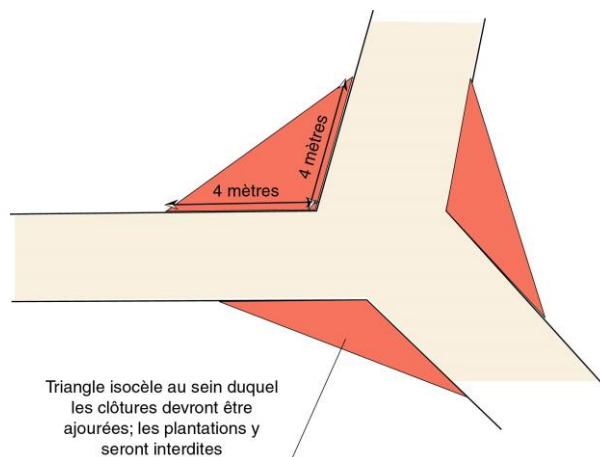
- 11- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées (« vrais chiens assis ») sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

11-4 Les annexes :

1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
2. Les extensions et les annexes vitrées 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 ondulée, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

11-5 Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 2- Les clôtures végétales seront composées d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*).
- 3- Les murs et clôtures pleines constituées de plaques rigides en palplanches béton ou préfabriquées en ciment, de briques flammées, sont interdits le long des voies. Il en est de même des murs en agglomérées s'ils ne sont pas recouverts d'un enduit de tonalité identique ou analogue à celle de la construction principale.
- 4- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les clôtures seront ajourées et les plantations interdites dans un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté et des prescriptions particulières



pourront être imposées par le gestionnaire de la voie.

11-6 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- 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, le but étant de généraliser à terme les constructions à basse consommation d'énergie voire à énergie positive.

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

- 1- Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe n°9 du présent règlement.
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 3- Les aires de stockage à l'air libre, les citernes de combustibles non enterrées, et les réservoirs de collecte des eaux pluviales doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de la voie publique et/ou entourés de clôtures végétales composées exclusivement d'essences arbustives locales dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres, dans le but de réduire leur impact sur le paysage.
- 4- Pour tous travaux touchant les éléments ponctuels du paysage ou les secteurs paysagers recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres pleins;
 - les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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 le semi bocage situé au Nord de la commune et les espaces boisés.

Elle comprend également les espaces bâtis qui ne sont pas prévus pour l'accueil de constructions nouvelles pour l'habitat, l'urbanisation se limitant essentiellement à la réhabilitation et à la transformation du bâti existant et à l'accueil d'activités liées à la mise en valeur et à l'exploitation des espaces naturels et agricoles.

Rappel n°1: Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétouilles, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **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 et 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.

Rappel n°2 : Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe (voir pièce n°0-7 du dossier de PLU).

Rappel n°3 : Une extension mesurée ne doit pas dépasser **30% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.**

Rappel n°4 : Les **sentiers piétonniers** recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage par une succession de petits ronds jaunes doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne soit en tout temps assurée. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- ~~1- La rénovation, l'amélioration et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités sous réserve de la présence et de la suffisance des réseaux d'eau potable et d'électricité lorsque cela n'a pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.~~
- 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, les coopératives agricoles, ...), y compris les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi que leur extension et leurs annexes (abris de jardins, garages, piscines, ...), sous réserve d'être situées à proximité de l'habitation existante.
- 2- L'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes sont admises sous réserve de la présence et de la suffisance des réseaux d'eau potable et d'électricité lorsque cela n'a pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens et sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'emprise et de densité précisées au sein des articles suivants.
- 3- La réalisation d'annexes aux habitations sont admises sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'emprise et de densité précisées au sein des articles suivants.
- 4- Les **abris pour animaux** sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement naturel et de n'être clos que sur 3 côtés
- 5- Le stationnement temporaire d'une caravane sur un terrain où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur en application de l'article R 111-40 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle ne soit pas visible depuis la voie publique. Il est toléré une seule caravane par résidence.
- 6- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 7- La reconstruction **sur place et à des dimensions équivalentes** des bâtiments légalement édifiés 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.

- 8- 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 des désordres hydrauliques ;
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.
- 9- Les clôtures sous réserve de leur parfaite insertion dans l'environnement bâti et naturel.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

- 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.
- 2- 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 : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- 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.
- 4- 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.
- 5- Les entrées aux propriétés seront implantées **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.
- 6- **Sauf impossibilité technique liée à la configuration ou à la taille du terrain, la création d'accès est interdite sur une distance de 6 mètres minimum de part et d'autre d'une intersection entre deux voies de communication.**
- 7- **Toute création d'accès direct privatif sur les Routes départementales est interdite 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

4-1 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**.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par le biais d'un **dispositif d'assainissement individuel**. Ceux-ci doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire pourra se rapprocher des services du Syndicat d'assainissement de la région du Vièvre et consulter les pièces suivantes du dossier de PLU :

- La pièce n°6-1 présente l'interface entre le zonage et le mode d'assainissement prévu ;
- La pièce n°6-2 présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées et effluents sans pré-traitement dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Les aménagements nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain et à la limitation des débits évacués de la propriété sur le domaine public ou sur la propriété d'un tiers sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser dans sa propriété les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et se conformer aux articles 640 et 641 du Code civil.

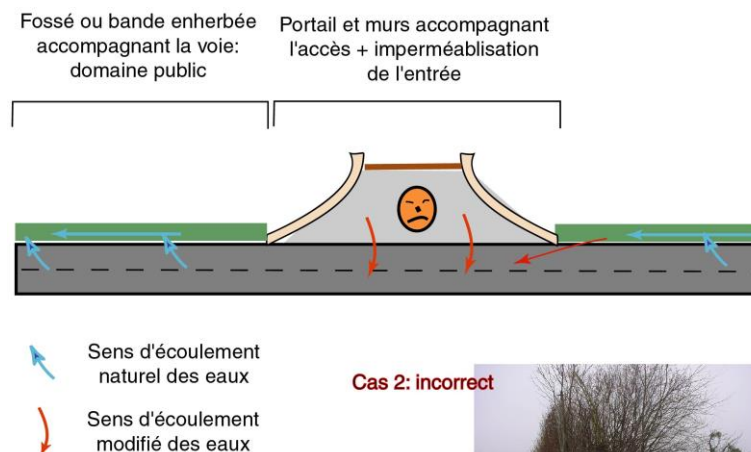
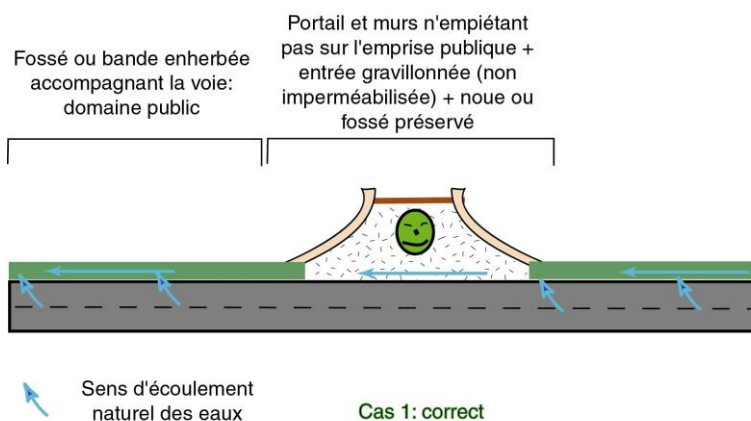
L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le **débit de fuite**

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, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de dé-chloration.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La création d'accès ne doit pas modifier l'écoulement naturel des eaux sur la voie publique (voir schéma ci-dessous pour exemple).



Dans ce cas, un busage devra systématiquement être réalisé



ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

- 1- Les constructions nouvelles, y compris les bâtiments agricoles, autres que les annexes doivent être implantées avec un retrait :
 - d'au moins **20 mètres** par rapport à l'**axe** des routes départementales ;
 - d'au moins **10 mètres** par rapport à l'**axe** des autres voies existantes ou à créer.
- 2- Sont tolérés à l'intérieur de la marge de recul les ouvrages extérieurs, d'une emprise inférieure à 20 m² ou vitrés (terrasses, perrons, auvents, verrières formant sas et vérandas) en avancée de 4 mètres maximum par rapport à la façade, dans le cadre de l'aménagement du bâti existant à la date d'approbation du PLU.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des distances fixées ci-dessus.
- 4- Dans le cas de constructions existantes situées à des distances inférieures à celles fixées en 1, l'extension et la restauration sont autorisés à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble bâti de la voie. Par contre, seul le changement de destination en faveur de l'habitat des bâtiments dont **la SHOB est supérieure à 50 m²** est autorisé. Pour les autres, il ne sera pas possible de les transformer en habitation.
- 5- La règle exposée à l'alinéa 2 ne s'applique pas aux constructions décrites à l'alinéa 4.

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

- 1- Toute construction nouvelle pourra s'implanter **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 2- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée en 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.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.

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

- 1- Les annexes des constructions à usage d'habitations existantes doivent être entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **15%** de la surface du terrain.
2. Pour les extensions d'habitations, l'emprise au sol des extensions des habitations ne doit pas excéder 40m².
3. Pour les annexes des constructions à usage d'habitations existantes l'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 40m².
4. Toutefois, dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, ~~le changement de destination ou~~ la reconstruction de bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans ainsi que l'extension mesurée sont autorisés.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder **7 mètres** au faîtage. Toutefois, les **constructions à destination d'abri pour animaux** pourront déroger à cette règle pour des raisons techniques, dans la limite de **9 mètres** au faîtage.
- 2- La hauteur maximale d'une construction à destination agricole est fixée à **12 mètres** au faîtage.
- 3- Dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent avoir par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2- **En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire des bâtiments. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.** En particulier, la juxtaposition de matériaux disparates est strictement interdite, tout comme le percement de baies hors d'échelle. Lors d'un agrandissement, il est nécessaire de reprendre les volumes, les matériaux, les pentes de toit et les couleurs utilisées par les constructeurs d'origine.
- 3- Est interdite toute construction d'une architecture étrangère à la région tels que les mas provençaux ou les chalets savoyards, les constructions en bois étant toutefois autorisées. Les bois croisés avec débords ainsi que les bois peints, hormis les menuiseries, sont proscrits.

11-2 Les constructions à destination d'activité agricole :

1. Les façades seront recouvertes d'un bardage bois ou métallique de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise ou d'un enduit de teinte sombre, dans la palette de couleurs locales.
2. Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle, papier goudronné ou multi couche bitumeux. Tout autre type de toiture (zinc,

bac acier, ...) pourra être admis à condition qu'elle soit de teinte sombre et que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

3. Les toitures doivent compter au moins deux versants inclinés d'au moins 20°.

11-3 Dans le cadre de rénovations, réhabilitations, extensions du bâti existant:

- 1- Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit (naturel ou synthétique) ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les bardages métalliques sont interdits.
- 3- Les plaques en ciment sont interdites en matériaux de construction
- 4- La brique cuite pleine et le pan de bois peuvent être rapportés – c'est-à-dire non structurels et faire office de parement - sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale. En particulier, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes, sont interdits.
- 5- Les seuls matériaux de revêtement de façade ou de parement autorisés sont les suivants :
 - le torchis, la bauge ;
 - la brique **cuite pleine** ;
 - la pierre calcaire ;
 - le silex ;
 - le bois en clins et/ou en colombages ;
 - l'essentage d'ardoises ;
 - les matériaux recouverts d'un enduit.
- 6- La tuile canal, la tuile en PVC, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture sauf pour les abris de jardin.
- 7- Les matériaux brillants et pour les façades, le blanc pur et le noir sont interdits
- 8- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », « sable », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région
- 9- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints ou

imprégnés, soit en blanc, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.

- 10- Lorsque la toiture est constituée de tuiles, ces dernières devront adopter une teinte sombre présentant un éclat faible. Elles seront en harmonie avec les tuiles traditionnellement employées dans la région
- 11- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées (« vrais chiens assis ») sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

11-3 Cas des constructions à destination d'abri pour animaux

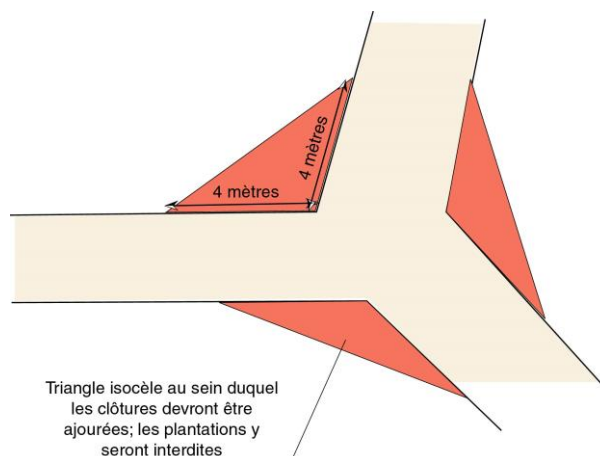
- 1- Les façades des constructions à destination d'abri pour animaux ou d'activité d'entretien et de découverte des milieux seront revêtues d'un bardage bois de teinte sombre.
- 2- Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle, papier goudronné ou multi couche bitumeux. Le zinc anthracite et le bac acier de teinte ardoise sont autorisés.

11-4 Cas particulier des extensions

- 1- Dans le cas de la construction d'extensions, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette extension reste en harmonie avec la construction principale.
- 2- Les extensions vitrées 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 constructions et de couverture.

11-5 Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 2- Les clôtures végétales seront composées d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*).
- 3- Les clôtures pleines sont interdites le long des voies, à l'exception des murets en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,50 m.
- 4- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les clôtures seront ajourées et les plantations interdites dans un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront être imposées par le gestionnaire de la voie.



11-6 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- 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, le but étant de généraliser à terme les constructions à basse consommation d'énergie voire à énergie positive.

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

- 1- Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe n°9 du présent règlement.
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 3- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **30%** de la superficie totale du terrain à bâtir
- 4- La superficie imperméabilisée du terrain à bâtir, hors chemins, voies d'accès et stationnements, ne peut excéder 50% de la superficie projetée au sol de l'ensemble des constructions prévues.
- 5- Il est obligatoire d'agrémenter le terrain à bâtir par la plantation d'au moins un fruitier ou un arbre d'essence locale pour 200 m² de sa superficie. La plantation de peupliers d'Italie est interdite.
- 6- Les aires de stockage à l'air libre, les citernes de combustibles non enterrées, et les réservoirs de collecte des eaux pluviales doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de la voie publique et/ou entourés de clôtures végétales composées exclusivement d'essences arbustives locales dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres, dans le but de réduire leur impact sur le paysage.
- 7- Pour tous travaux touchant les éléments ponctuels du paysage et les secteurs paysagers recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
 - les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Nha ET Nhb

Les secteurs Nha et Nhb comprennent les hameaux constitués et facilement accessibles depuis les axes de communication. Ils accueillent principalement un habitat à caractère résidentiel et, ponctuellement, quelques activités artisanales non nuisantes.

Dans le secteur Nha, l'habitat y est mixte, mêlant indifféremment habitat de type contemporain et habitat de type traditionnel. Dans le secteur Nhb, les constructions récentes sont rares et la morphologie urbaine est demeurée relativement authentique

La commune souhaite conforter ces hameaux par une densification mesurée en édictant des dispositions spécifiques afin de préserver les caractéristiques intrinsèques à chaque secteur et assurer une intégration paysagère soignée des futures constructions.

Rappel n°1 : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des béttoires, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **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 et 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.

Rappel n°2 : Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe (voir pièce n°0-7 du dossier de PLU).

Rappel n°3 : Une extension mesurée ne doit pas dépasser **30%** de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.

ARTICLE Nha et Nhb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autre que celles listées à l'article 2 sont interdites.

**ARTICLE Nha et Nhb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les habitations ainsi que les constructions listées ci-après sont autorisées sous condition de la présence et de la suffisance des réseaux d'eau potable et d'électricité.

- 1- Les constructions à destination d'atelier pour des activités artisanales et/ou commerciales sous réserve d'être liées à une activité déjà existante sur le site à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat.
- 2- Les abris pour animaux sous réserve de ne pas générer de nuisances ni de risques incompatibles avec l'environnement bâti existant et projeté.
- 3- Les constructions annexes aux constructions existantes sous réserve de leur harmonie avec la construction principale et de leur insertion dans l'environnement proche
- 4- Les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités d'accueil touristique
- 5- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et **l'extension** des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités lorsque le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens et sous réserve de respecter les règles édictées sur la zone
- 6- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif 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.
- 7- Les aires de stationnement non destinées à recevoir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 8- Le stationnement temporaire d'une caravane sur un terrain où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur en application de l'article R 111-40 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle ne soit pas visible depuis la voie publique. Il est toléré une seule caravane par résidence.
- 9- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées

10- 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 des désordres hydrauliques ;
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

11- Les clôtures sous réserve de leur parfaite insertion au paysage

ARTICLE Nha et Nhb 3 : ACCES ET VOIRIE

- 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.
- 2- 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 : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- 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.
- 4- 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.
- 5- 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 de la voie publique.
- 6- Lors du détachement de deux parcelles contiguës 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, ...).
- 7- Sauf impossibilité technique liée à la configuration ou à la taille du terrain, la création d'accès privatif direct est interdite sur une distance de 6 mètres minimum de part et d'autre d'une intersection entre deux voies de communication.

ARTICLE Nha et Nhb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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**.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par le biais d'un **dispositif d'assainissement individuel**. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire pourra se rapprocher des services du Syndicat d'assainissement de la région du Vièvre et consulter les pièces suivantes du dossier de PLU :

- La pièce n°6-1 présente l'interface entre le zonage et le mode d'assainissement prévu ;
- La pièce n°6-2 présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées et effluents sans pré-traitement dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

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.

L'ensemble du dispositif doit être conçu 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.**

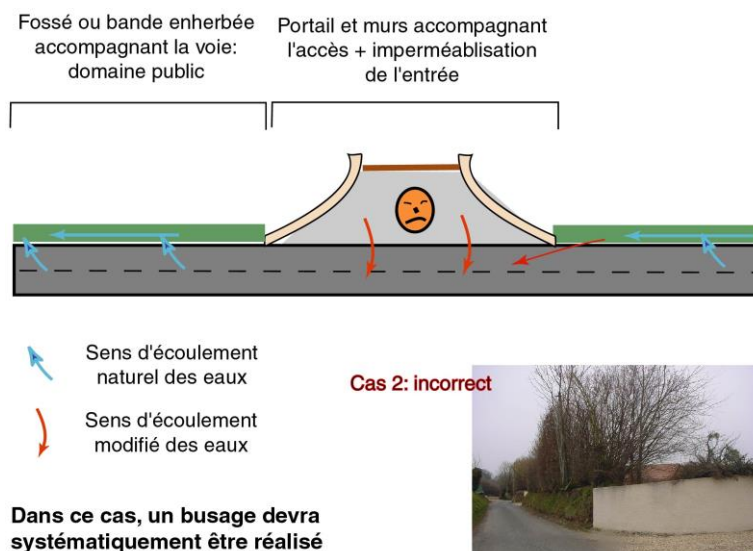
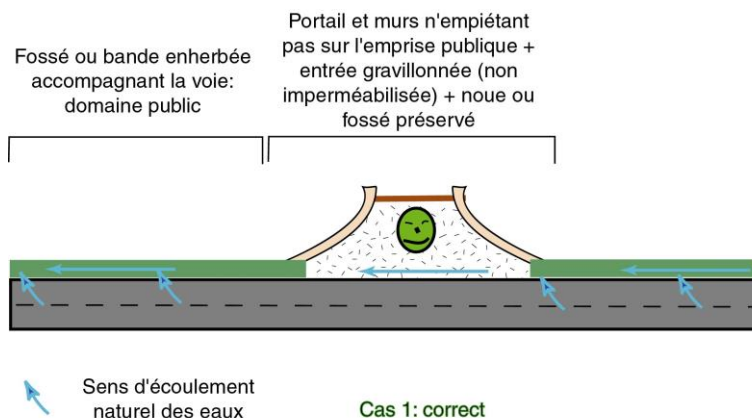
En cas de création de réserve incendie, le volume occupé par celle-ci ne doit en aucun cas être pris en compte dans le volume de stockage.

Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs de gestion réduits des eaux pluviales 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.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La création d'accès ne doit pas modifier l'écoulement naturel des eaux sur la voie publique (voir schéma ci-dessous pour exemple).



ARTICLE Nha et Nhb 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Nha et Nhb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1- Les constructions nouvelles autres que les annexes doivent être implantées avec un retrait :
 - d'au moins **20 mètres** par rapport à l'**axe** des routes départementales ;
 - d'au moins **10 mètres** par rapport à l'**axe** des autres voies existantes ou à créer.
- 2- Sont tolérés à l'intérieur de la marge de recul les ouvrages extérieurs, d'une emprise inférieure à 20 m² ou vitrés (terrasses, perrons, auvents, verrières formant sas et vérandas) en avancée de 4 mètres maximum par rapport à la façade, dans le cadre de l'aménagement du bâti existant à la date d'approbation du PLU.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des distances fixées ci-dessus.
- 4- Dans le cas de constructions existantes situées à des distances inférieures à celles fixées en 1, l'extension et la restauration sont autorisés à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble bâti de la voie. Par contre, seul le changement de destination en faveur de l'habitat des bâtiments dont la **SHOB est supérieure à 50 m²** est autorisé. Pour les autres, il ne sera pas possible de les transformer en habitation.
- 5- La règle exposée à l'alinéa 2 ne s'applique pas aux constructions décrites à l'alinéa 4.

ARTICLE Nha et Nhb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- 1- Toute construction nouvelle pourra s'implanter **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 2- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée en 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.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.

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

- 1- Deux habitations non contiguës sur une même propriété devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point de l'habitation au point le plus proche de l'autre habitation soit au moins égale à **10 mètres**.

Cas particuliers :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes ; elles peuvent également ne pas être appliquées aux extensions et aux restaurations d'habitations existantes à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher les constructions de la propriété entre elles. Elles ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction de bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans. **Toutefois, le changement de destination en faveur de l'habitat de constructions non contiguës situées entre elles à des distances inférieures à celles fixées en 1 n'est pas autorisé.**

ARTICLE Nha et Nhb 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **15%** de la superficie du terrain.
2. Toutefois, dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, le changement de destination, la transformation, y compris l'extension mesurée, ou la reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans sont autorisés.

ARTICLE Nha et Nhb 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 3 niveaux, soit **R + 1 + C** (C=combles aménageables).
- 2- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder **9 mètres** au faîtage.
- 3- Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

ARTICLE Nha et Nhb 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent avoir par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2- En cas de rénovation 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.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards sont interdites les constructions en bois étant toutefois autorisées. Les bois croisés avec débords ainsi que les bois peints, hormis les menuiseries, sont proscrits.

11-2 Matériaux

- 1- Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit (naturel ou synthétique) ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou sur pignon.
- 3- La brique **cuite pleine** et le pan de bois peuvent être rapportés – c'est-à-dire non structurels et faire office de parement - sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale. En particulier, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens ou fantaisistes sont interdits.
- 4- La tuile canal, la tuile en PVC, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux (sauf pour les abris de jardin) sont interdits en matériaux de couverture

De plus, dans le secteur Nhb :

- 1- Les plaques en ciment sont interdites en matériaux de construction.
- 2- La ou les façade(s) visible(s) depuis les voies publiques devront être constituées - ou au minimum revêtues - de matériaux dits « nobles » apparents, sélectionnés parmi ceux listés ci-après, sur au moins 1/3 de la surface :
 - le torchis, la bauge ;
 - la brique **cuite pleine** ;
 - la pierre taillée ou le moellon calcaire ;
 - le silex ;
 - le bois, en clins et/ou en colombages ;
 - l'essentage d'ardoises.
- 3- Les pignons pleins et aveugles ne peuvent pas faire l'objet d'une composition uniforme. Ils devront être « animés » avec des éléments tels que les fenêtres, les soubassements en briques (structurelles ou de parement), le marquage des angles, des effets de polychromie ou seront habillés de pans de bois, structurels ou de parement, en bardages ou en colombages, ou d'essentages d'ardoises, tout au moins dans la partie comprise entre l'égout du toit et le faîtage. Dans le cas des colombages, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes, sont interdits
- 4- Les seuls matériaux de toitures autorisés sont :
 - l'ardoise ;
 - la tuile plate **en terre cuite** petit moule de teinte sombre et de ton vieilli. Leurs couleurs seront éteintes, c'est-à-dire qu'elles auront un éclat faible. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région ;
 - le chaume et le roseau.

11-3 Caractéristiques des toitures

- 1- Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent compter au moins **2 versants** inclinés d'au moins 40° . **Cette inclinaison minimale est portée à 45° dans le secteur Nhb.**
Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses (horizontales) et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison ou pour des extensions ou sur les annexes aux constructions existantes.
- 2- Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre (en façade comme en pignon) sauf en cas d'implantation en limite séparative. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.

11-4 Couleurs

- 1- Les matériaux brillants et pour les façades, le blanc pur et le noir sont interdits
- 2- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », « sable », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région
- 3- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints ou imprégnés, soit en blanc, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun -rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets
- 4- Lorsque la toiture est constituée de tuiles, ces dernières devront adopter une teinte sombre présentant un éclat faible. Elles seront en harmonie avec les tuiles traditionnellement employées dans la région.

11-5 Motifs, ouvertures

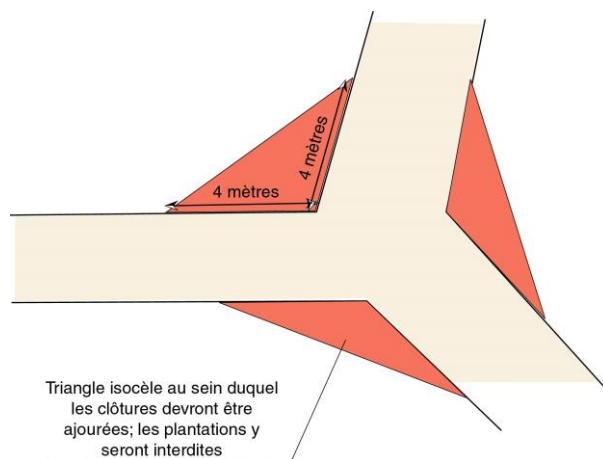
- 1- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées (« vrais chiens assis ») sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

11-6 Cas particulier des annexes

- 1- Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
- 2- Les extensions et les annexes vitrées 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 constructions et de couverture.

11-7 Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 2- Les clôtures végétales seront composées d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*).
- 3- Les murs et clôtures pleines constituées de plaques rigides en palplanches béton ou préfabriquées en ciment, de briques flammées, sont interdits le long des voies. Il en est de même des murs en agglomérés s'ils ne sont pas recouverts d'un enduit de tonalité identique ou analogue à celle de la construction principale.
- 4- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les clôtures seront ajourées et les plantations interdites dans un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront être imposées par le gestionnaire de la voie.



11-8 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- 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, le but étant de généraliser à terme les constructions à basse consommation d'énergie voire à énergie positive.

ARTICLE Nha et Nhb 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE Nha et Nhb 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°9 au présent règlement.
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 3- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **30%** de la superficie totale du terrain à bâtir
- 4- La superficie imperméabilisée du terrain à bâtir, hors chemins, voies d'accès et stationnements, ne peut excéder 50% de la superficie projetée au sol de l'ensemble des constructions projetées.
- 5- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain à bâtir de fruitiers ou d'arbres d'essences locales. La plantation de peupliers d'Italie est interdite.
- 6- Les aires de stockage à l'air libre, les citernes de combustibles non enterrées, et les réservoirs de collecte des eaux pluviales doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de la voie publique et/ou entourés de clôtures végétales composées exclusivement d'essences arbustives locales dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres, dans le but de réduire leur impact sur le paysage.

- 7- Pour tous travaux touchant des éléments ponctuels du paysage ou des secteurs paysagers recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
- les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
 - les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE Nha et Nhb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

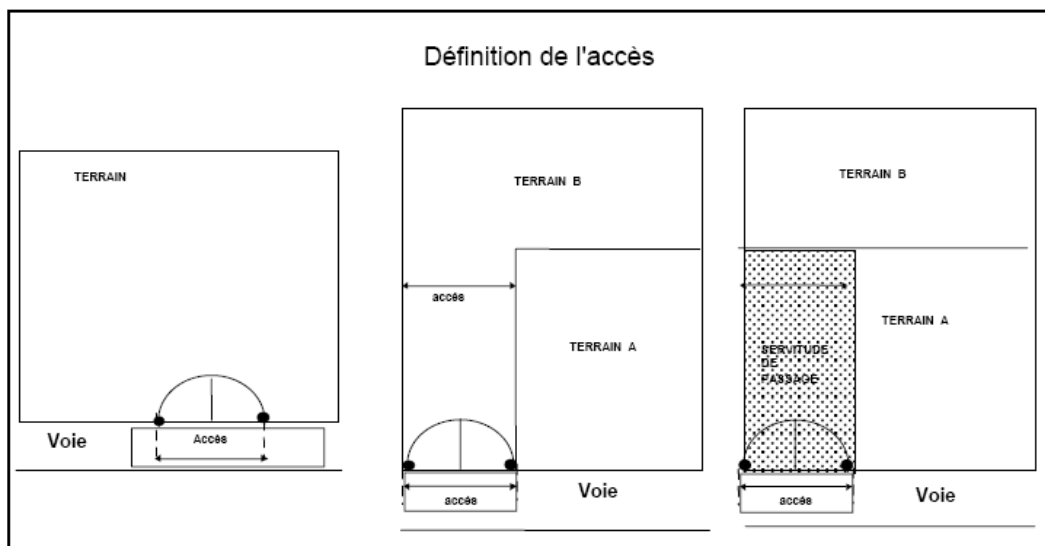
TITRE VI – LEXIQUE

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. Il s'agit d'un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur le fonds voisin reliant la construction. 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 exercée 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.

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

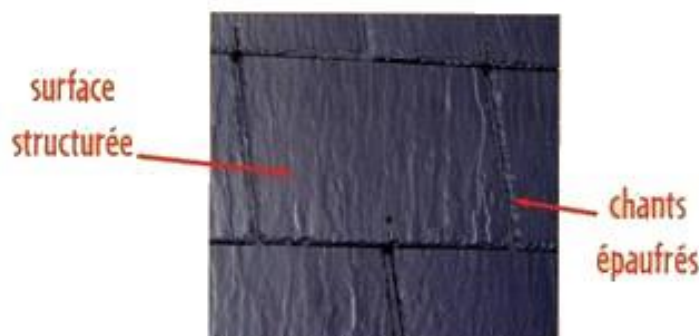
ANNEXE

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.

ARDOISE

Roche schisteuse débitée en feuilles minces rectangulaires, carrées ou en écailles.

Ardoise synthétique (ou artificielle) :



ATELIER

Lieu de travail des artisans, des ouvriers qui travaillent en commun; section d'une usine où des ouvriers travaillent à un même ouvrage.

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

BARDAGE

Revêtement d'un mur réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

BATIMENT

Edifice présentant un espace intérieur utilisable.

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

CHÂSSIS

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la surface du terrain, il donne la surface du plancher hors œuvre nette susceptible d'être bâtie sur ce terrain.

(article R.123-22 du Code de l'Urbanisme)

« le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol »

$$\text{COS} = \frac{\text{Surface de Plancher Hors Œuvre Nette}}{\text{Surface du terrain}}$$

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS VOLUMETRIQUE

Rapport exprimant le nombre de mètres cubes de planchers hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol
(Article R 123-10)

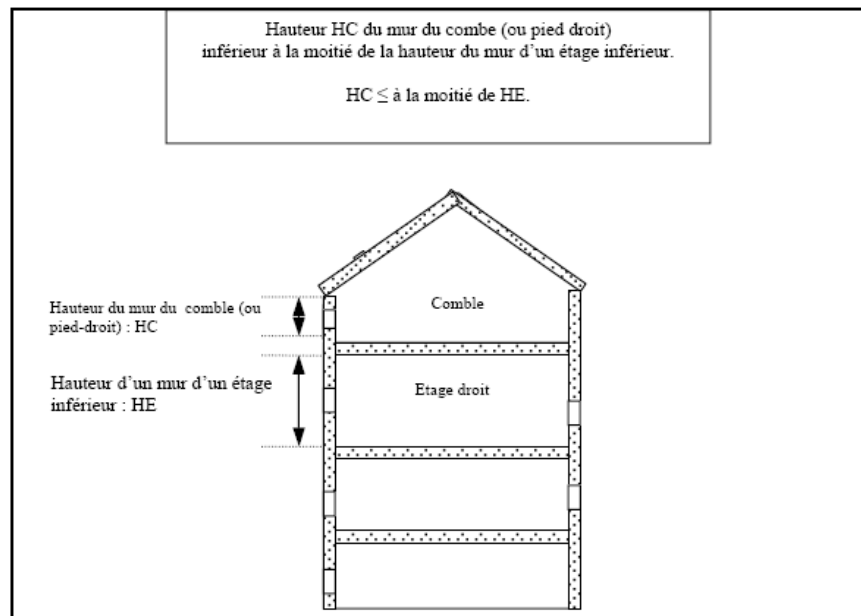
Le passage au COS volumétrique s'effectue en multipliant la SHON par la valeur H (H étant la distance en mètres entre axes des planchers de la construction).

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.



CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

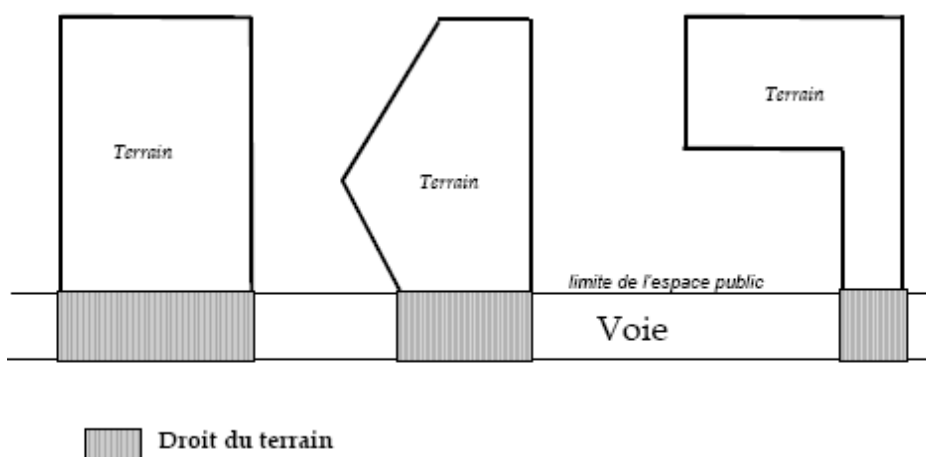
COUPE / DEFRICHEMENT

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.



DEVANTURE

On entend par « devanture commerciale » l'ensemble des éléments architecturaux qui compose la façade d'un commerce, à savoir : la vitrine, son encadrement, le bandeau formant l'enseigne horizontale, le système de fermeture ainsi que l'éclairage.

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 7 de ce règlement, les termes « limite d'emprise » désignent la limite entre la propriété privée et selon le cas :

- le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement ;
- 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.

ENCORBELLEMENT

L'**encorbellement** est une construction en saillie du plan vertical d'un mur, soutenue en porte-à-faux - c'est-à-dire supportée par une partie qui est elle-même au-dessus du vide - par un assemblage de corbeaux ou de consoles (élément saillants du mur soutenant la structure). Un étage, un balcon, etc. peuvent être en encorbellement.

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.

Toutefois, 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 SHON totale

EQUIPEMENT COLLECTIF

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 s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol)
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif d'intérêt général) 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).

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

EXTENSION MESUREE

Une extension mesurée 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 mesurée ne doit pas dépasser **30% de la surface 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.

FAITAGE

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

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.

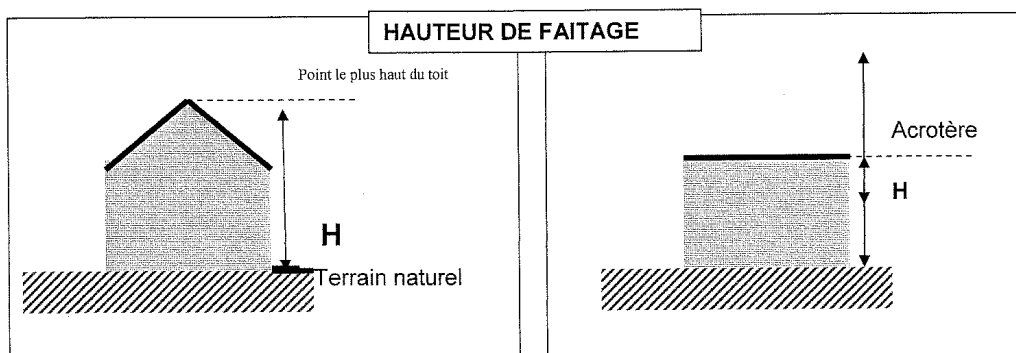
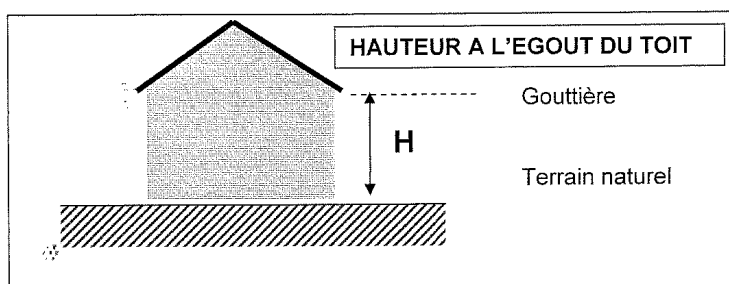
HABITATION INDIVIDUELLE

Sur le plan juridique, en droit français, l'habitation individuelle est définie comme « un immeuble à usage d'habitation ou un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant **pas plus de deux logements** », pour le contrat de construction d'une maison individuelle introduit au Code de la construction et de l'habitation le 19 décembre 1990 dans l'article R 231-1.

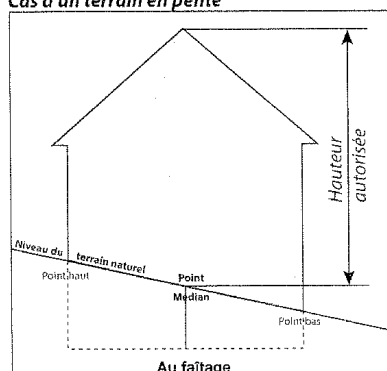
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En métrologie, la hauteur est la distance verticale entre un point et un niveau de référence spécifié.

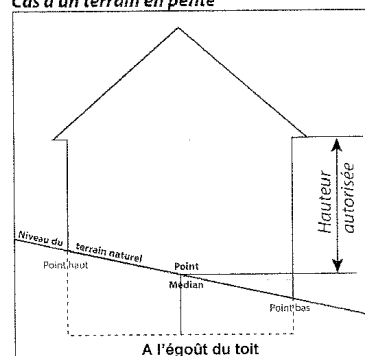
La hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre n'importe lequel des points de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel avant les travaux de terrassement nécessaires pour la réalisation du projet. Ne sont pas comptés dans la hauteur d'une 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.



Cas d'un terrain en pente



Cas d'un terrain en pente



HÔTEL

Un hôtel est un bâtiment aménagé pour loger temporairement des personnes, et possédant une salle à manger et un accueil ouvert la plus grande partie du temps, voire sans interruption. Il permet aux voyageurs, contre rétribution, de se loger et de se nourrir lors de leurs déplacements.

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. »

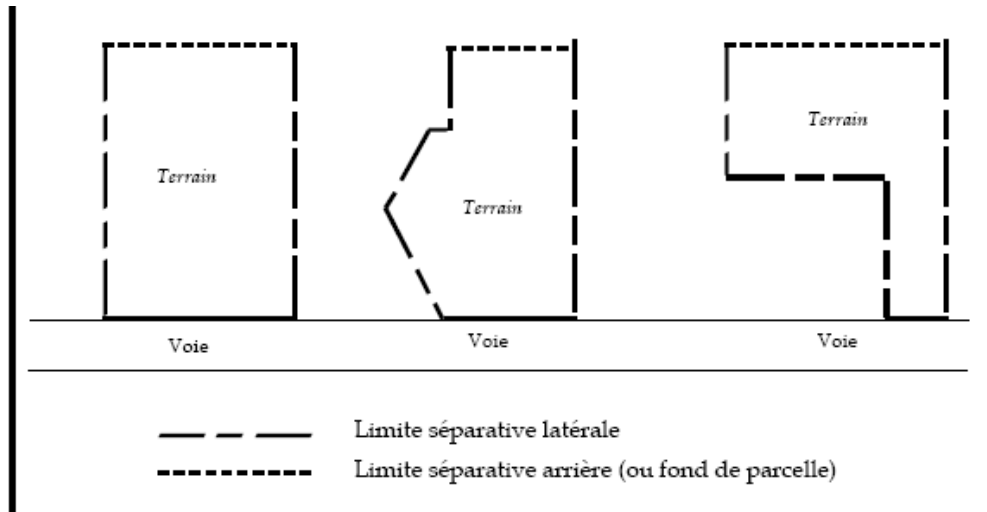
Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

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.

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.



JOUE(E)

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

LINTEAU

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

LOGEMENT

Un logement 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'aisances, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Tout logement doit :

- être pourvu d'une installation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ;
- comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo [...] ;
- être pourvu d'un cabinet d'aisance intérieur au logement et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour ;
- comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

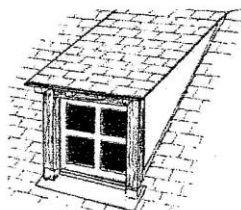
LOT

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.

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**



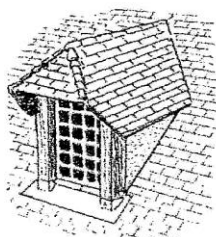
lucarne **retroussée**, ou à demoiselle ; c'est aussi le vrai **chien assis**



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



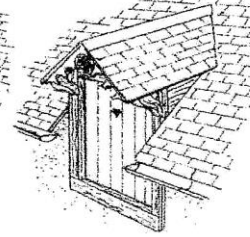
lucarne à croupe, dite **capucine**



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



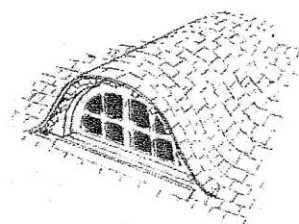
lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire



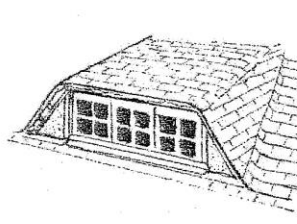
lucarne pendante, dite **meunière**, ou à foin



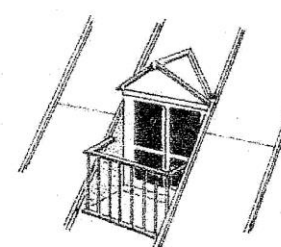
lucarne en **guitare**



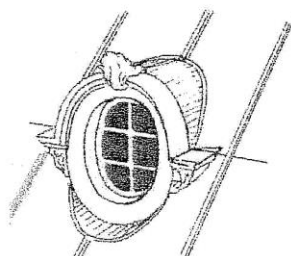
lucarne à jouées galbées (couverture ardoise ou chaume)



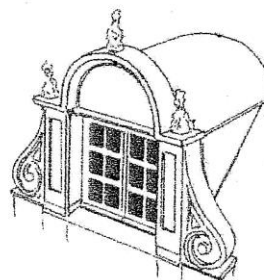
lucarne en trapèze (couverture en bardeaux d'asphalte)



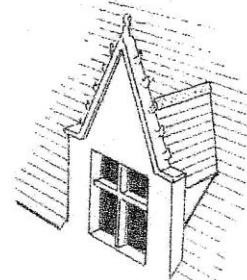
lucarne **rentrante** ou à jouées rentrantes



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.

NIVEAU de CONSTRUCTION ou ETAGE

Un étage en architecture est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment, **hormis le rez-de-chaussée**. 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. Dans un bâtiment, l'étage – selon la racine du mot – est en élévation au-dessus du rez-de-chaussée et ne peut le désigner.

Toutefois, 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 (notion d'entresol).

ORDRE CONTINU

L'implantation des constructions en ordre continu signifie que les constructions devront être implantées sur les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques. Cette règle impose en toute hypothèse des murs aveugles sur les façades donnant sur les limites séparatives ou des ouvertures conformes à l'article 677 du code civil. Dans le cas contraire, une servitude de vue s'imposerait.

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

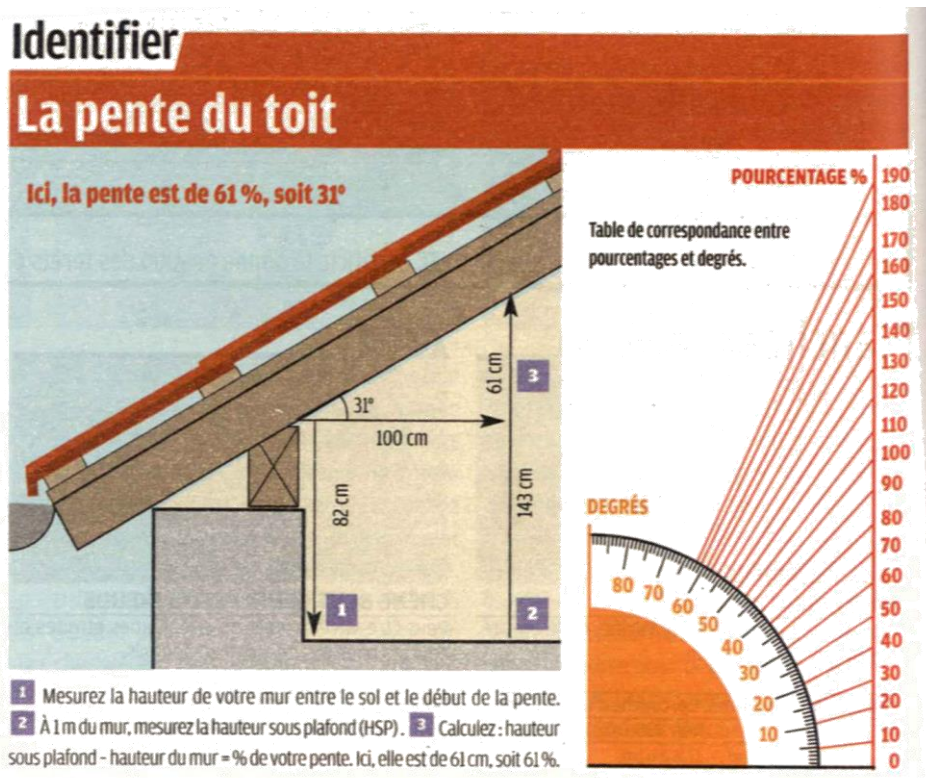
Blocs de béton utilisés pour construire des parois et notamment les murs de refend (murs porteurs situés à l'intérieur d'une construction).

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 (différence de hauteur) rapporté à l'unité de longueur horizontale (par exemple 61cm par mètre) ou par leur rapport en pourcentage (pente de 31%). 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 vinyle. 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.

RUES PRINCIPALES

Tronçons des Routes Départementales 810, 834 et 137 intitulées respectivement 'Route de Deauville', 'Route de Bernay' et 'Rue de Saint-Georges' compris entre les panneaux d'agglomération de la commune.

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 HORS ŒUVRE BRUTE

Elle est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- l'épaisseur de tous les murs ;
- les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias, coursives ;
- les constructions non fermées de murs comme les hangars ;
- les niveaux intermédiaires tels que mezzanines et galeries ;
- les combles, les sous-sols aménageables ou non ;
- les toitures terrasses accessibles ou non.

Toutefois ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

- aux constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage (citernes, silos), et les auvents ;
- aux terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée ;
- aux éléments de modénature tels qu'acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ;
- aux vides, notamment ceux occasionnés par les trémies d'escalier, d'ascenseur ou de monte-charge ;
- aux marches d'escalier, cabines d'ascenseur et rampes d'accès.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

Elle s'obtient en déduisant de la Surface Hors Œuvre Brute un certain nombre de surfaces de plancher correspondant :

- a) aux combles et aux sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, en raison :
 - d'une hauteur sous toiture inférieure à 1.80m ;
 - de leur affectation particulière tels les locaux techniques (chaufferie, machinerie d'ascenseur, ...) et les caves d'habitations comportant des prises d'air pour les seules ouvertures ;
 - notamment pour les combles :
 - de leur impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité ;
 - de l'encombrement de la charpente.
- b) aux toitures-terrasses, balcons, loggias, et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée
- c) aux parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules
- d) aux locaux affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que les serres de production
- e) à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des A/, B/ et C/ ci-dessus
- f) pour ce qui concerne la réfection d'immeubles à usage d'habitation, et dans la limite de 5 m² par logement, aux surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et à celles résultant de la fermeture des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

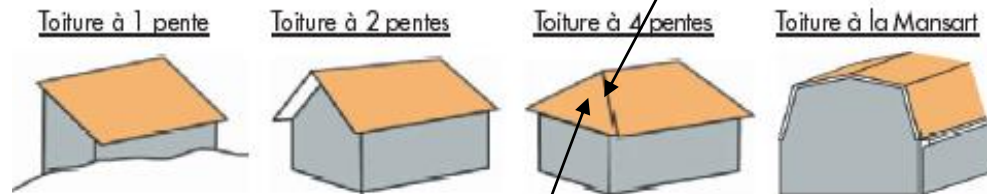
TERRAIN

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 égoût

NB : Les toitures à 1 pente (ou 1 versant) sont aussi appelées « toitures terrasses ».

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 676 et 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 :** Illustration des règles de l'article 7
- Annexe n° 9 :** Liste des végétaux entrant dans la composition des haies et des massifs

<u>ANNEXE N°1 :</u>	ARTICLES DU REGLEMENT GENERAL 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 maille 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 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 attenant aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

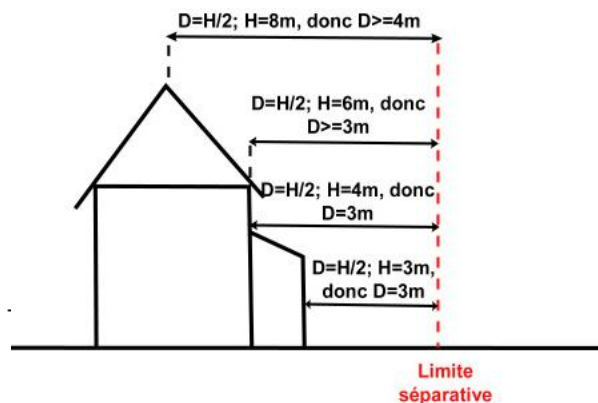
Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'Instance du canton, qui, 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 : ILLUSTRATION DES REGLES DE L'ARTICLE 7



Implantation à l'alignement



Implantation en retrait :

la distance entre tout point du bâtiment à l'alignement doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

=> La future construction doit être implantée de manière à ce que chaque point du bâtiment réponde à la règle.

<u>ANNEXE N°9 :</u>	LISTE DES VEGETAUX ENTRANT DANS LA COMPOSITION DES HAIES ET MASSIFS
----------------------------	--

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 massifs fleuris ou 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)
- Roncier