

Commune de
ROUTOT

Rapport consolidé
au
21/12/2012

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE
ROUTOT

SOUS-PREFECTURE

10 JUIN 2010

BERNAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1

RAPPORT DE PRESENTATION

Procédure :

Prescrit le : 09.07.2003

Arrêté le : 27.06.2007

Approuvé le : 16.05.2008

Modifié le : 28 MAI 2010

Cachet de la mairie :



Signature :

Bernard VINCENT
Maire.

TRIPLET PHILIPPE
GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.
D.E.S.S. URBANISME

57/ 59 Route de Lisieux
SAINT-GERMAIN-VILLAGE
B.P. 302 - 27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66

Triplet
Philippe

ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION (2009)

I- CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 16 mai 2008 a révélé un certain nombre d'insuffisances ou de lacunes, en particulier réglementaires, que la municipalité a souhaité corriger par le biais de la procédure de modification.

Certaines dispositions du règlement sont apparues imprécises, difficiles d'application et pas toujours cohérents d'une zone à l'autre.

Le projet de modification consiste également en une mise en cohérence du zonage avec les autorisations d'urbanisme récemment délivrées sur la base du zonage de l'ancien Plan d'Occupation des Sols. L'équipe municipale a décidé également de revoir le schéma d'aménagement des zones AU du Nord du bourg afin de l'adapter aux contraintes existantes (calibre des voies en particulier) et d'en instaurer un sur la zone AUc du hameau de Trouville

En outre, la municipalité a souhaité profiter de cette modification pour recourir à un certain nombre d'outils pouvant être mis en place dans le cadre du PLU et qui n'avaient pas été sollicités lors de la première version (recensement des éléments du paysage, des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination, emplacements réservés, ...).

II- MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

A- Report des bêttoires et des indices de cavités souterraines avérées manquant sur le plan de zonage:

A l'issue du contrôle de la légalité effectué par le Préfet, il s'est avéré que des indices de cavités souterraines manquaient sur le plan de zonage et devaient donc y être reportés (*courrier de la sous-préfecture de Bernay daté du 20 août 2008*). En fait, il s'agit pour la plupart d'indices situés sur les communes limitrophes (Hauville, La Haye de Routot, Rougemontier) dont le périmètre de sécurité - compris entre 70 et 105 mètres de rayon - touche des portions de parcelles situées sur la commune.

Rappelons que, conformément aux dispositions de l'article R123-11, « les documents graphiques du règlement du PLU doivent faire apparaître, s'il y a lieu : [...] les secteurs où les nécessités [...] de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou **l'existence de risques naturels**, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, **affaissements**, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques **justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non**, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».

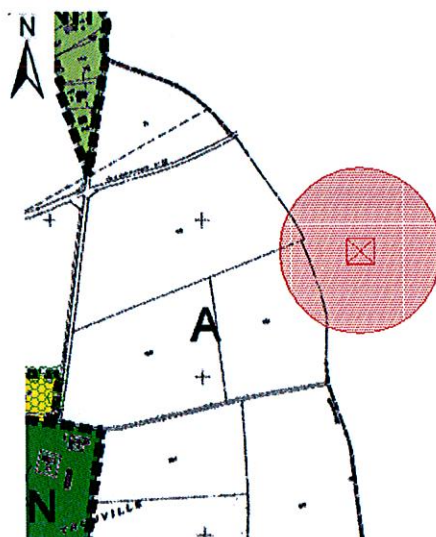


Figure 1 : Indice n°52 de cavité souterraine localisé sur Hauville

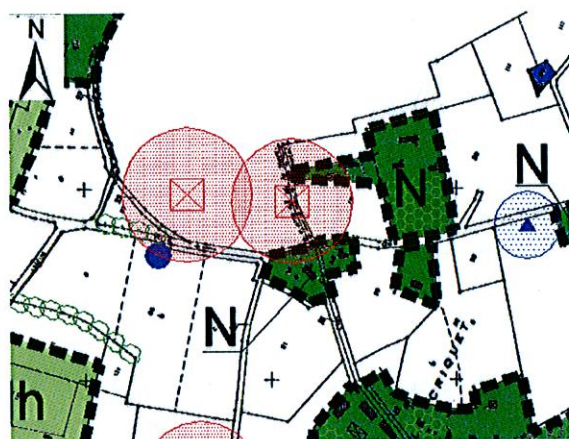


Figure 1bis : Indices n°13 et 35 de cavités souterraines localisés sur La Haye de Routot

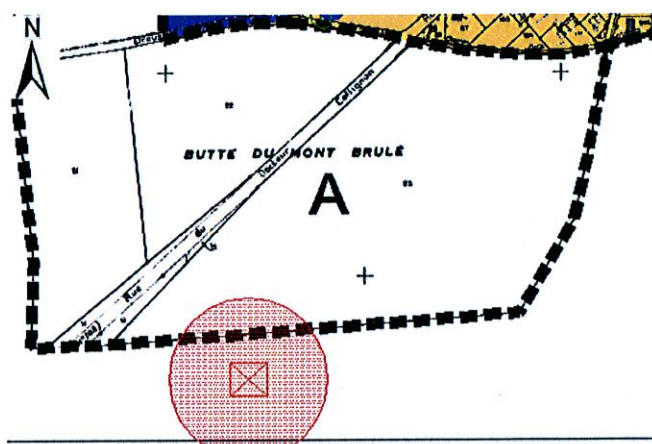


Figure 1ter : Indice n°113 de cavité souterraine localisé sur Rougemontier

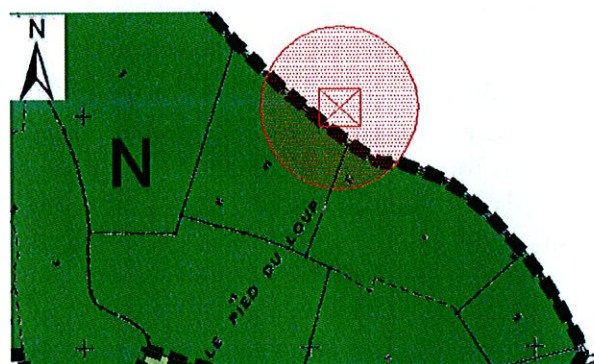


Figure 1quar : Indice n°34 de cavité souterraine localisé sur La Haye de Routot

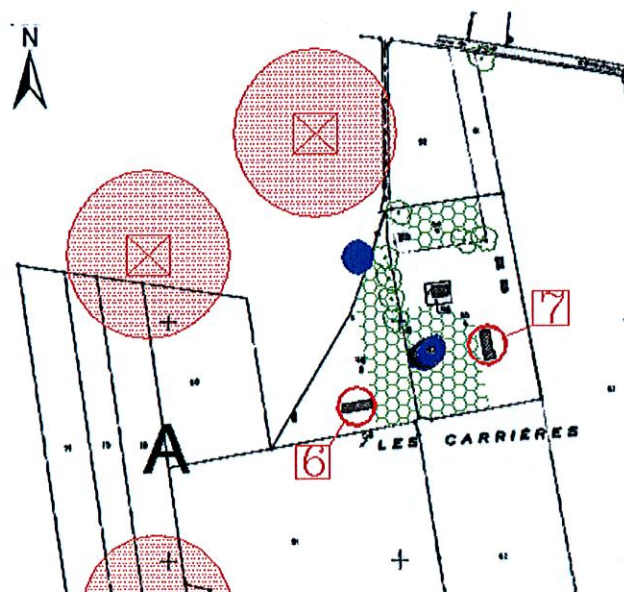


Figure 1quint : Indices n°23 et 38 de cavités souterraines localisés sur La Haye Aubrée

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les services techniques de la DDT de l'Eure avaient transmis un plan de recensement des indices de cavités souterraines. Il faut distinguer deux types d'indices :

- ✓ Les indices avérés localisés avec plus ou moins de précision qui doivent être pris en compte et, à ce titre, reportés impérativement sur le plan de zonage ;
- ✓ Les indices présumés qui doivent simplement figurer, à titre d'information, sur les plans annexes au PLU.

Les indices avérés génèrent des **périmètres de sécurité** au sein desquels toute construction nouvelle à destination d'habitation, d'activités, d'équipements ainsi que tout changement de destination en faveur de l'habitat d'un bâtiment existant est interdit, **en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme quelle que soit la zone dans laquelle il se situe, tant que la présence du risque n'est pas écartée...** Le pétitionnaire a ensuite la possibilité de prouver, par une étude adéquate, que le risque n'existe pas, ou, le cas échéant, de le préciser (cartographie des galeries permettant de redéfinir le rayon de sécurité) ou bien de l'écartier en comblant la cavité souterraine par une coulée de béton, par exemple, levant par là même l'**inconstructibilité** de son terrain...

C'est d'ailleurs ce qui a été fait pour l'indice de marnière n°82 situé au niveau du collègue du Roumois. Il s'est avéré qu'il s'agissait d'un simple puits, sans galerie, ce qui a pour conséquence de supprimer l'indice du plan de zonage (rapport d'études d'ETS datant de février 2009).

En ce qui concerne l'indice n°76, les Services de la DDT ont examiné les lieux en juin dernier et recueilli le témoignage du propriétaire. Ils ont conclu qu'il correspondait en fait à l'effondrement (indice n°56) situé dans le bas de la Rue Statuette, lequel avait d'ailleurs fait l'objet d'une étude géotechnique en 2001 dont les conclusions avaient permis de supprimer l'indice. **L'indice 76 est donc retiré du plan de zonage.**

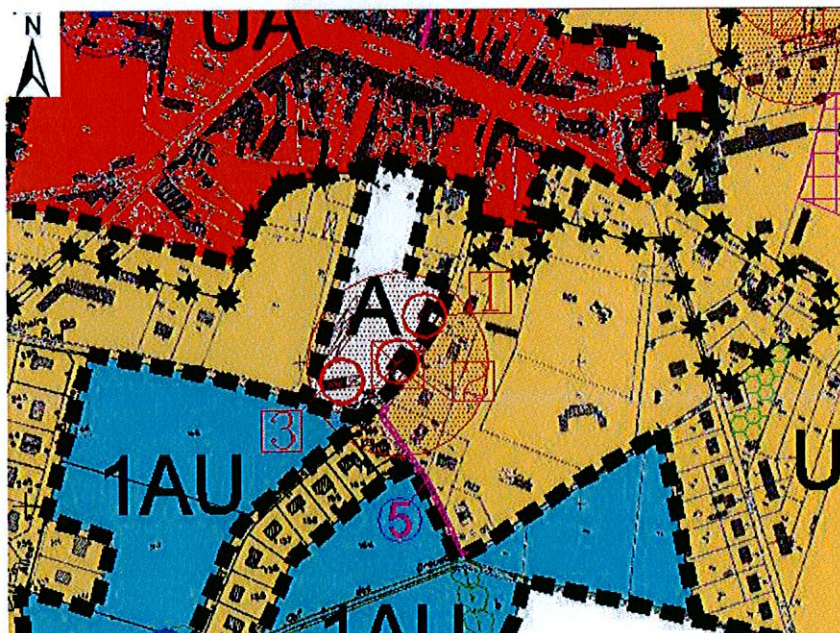


Figure 2 : Indice n°76 de cavité souterraine localisé sur la propriété Ménager à retirer

En ce qui concerne l'indice n°5 non localisé situé en marge du hameau de Trouville, l'Unité Prévention des Risques du Service Prévention des Risques et Aménagement du territoire de la DDT estime qu'il n'y a pas lieu de reporter cet indice sur le plan de zonage. Il doit simplement figurer, à titre d'information, sur le plan de recensement des indices de cavités souterraines, annexé au dossier de PLU.

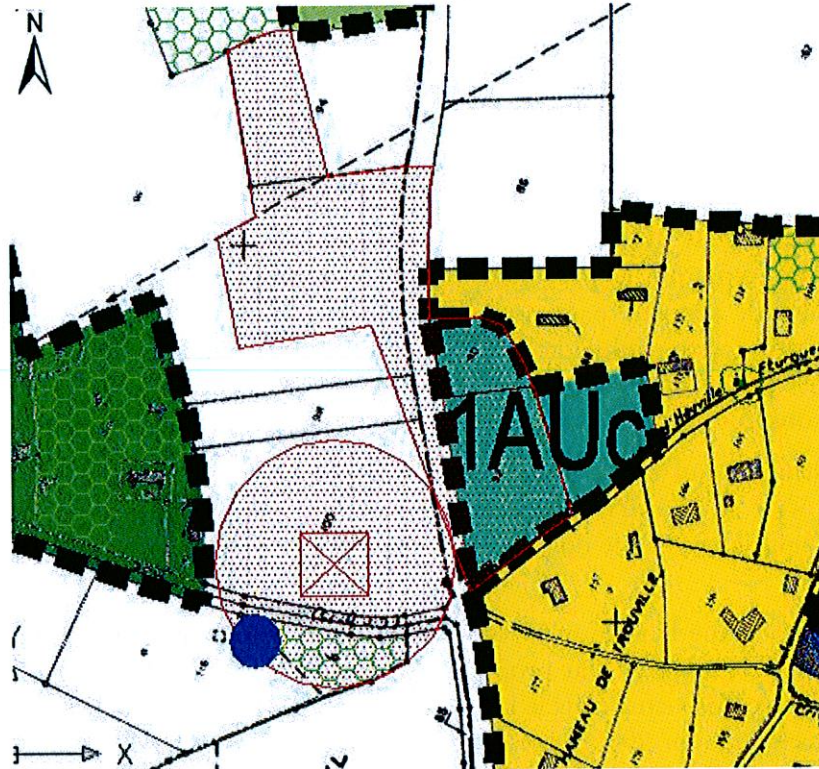


Figure 2bis : Indice n°5 de cavité souterraine non localisé au hameau de Trouville à retirer du plan de zonage

Enfin, le règlement écrit est complété par la mention suivante rappelée à l'article 2 de chaque zone:

« Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérées 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.»

De plus, plusieurs bétaires ont été identifiées et localisées à l'occasion de cette procédure de modification. Elles sont protégées par un périmètre de **35 mètres** de rayon centré sur l'œil de la bétairie afin d'éviter des aménagements et constructions sur leurs abords susceptibles de polluer la nappe phréatique (triangle bleu cerclé) (Figures 3 à 5).

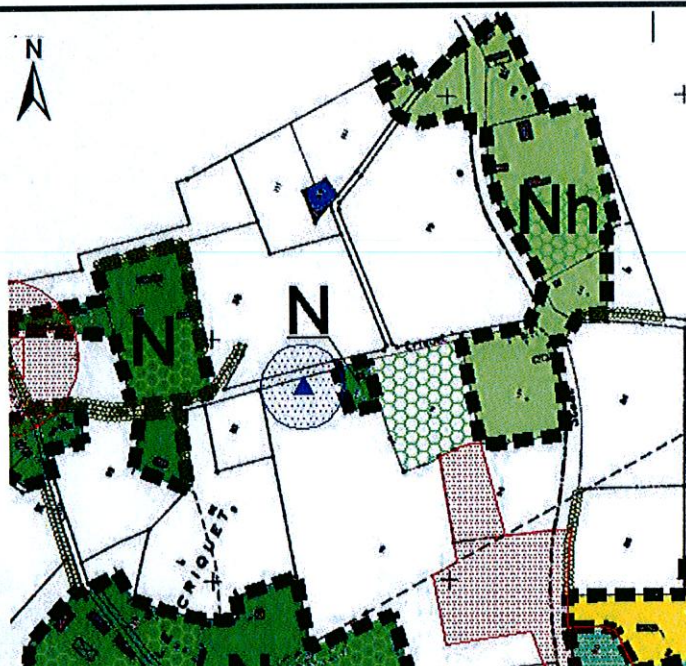


Figure 3 : Bétairie au hameau du Criquet

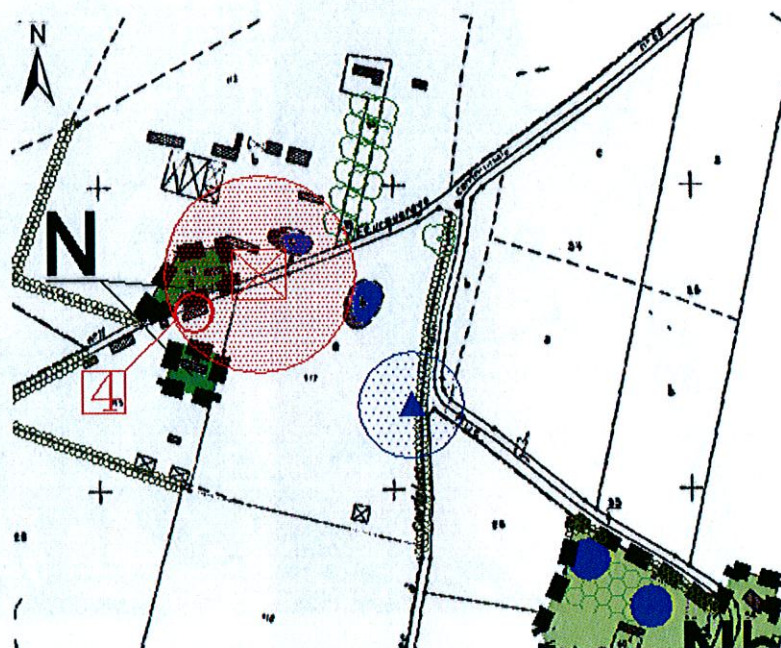


Figure 3bis : Bétairie au hameau du Roumois

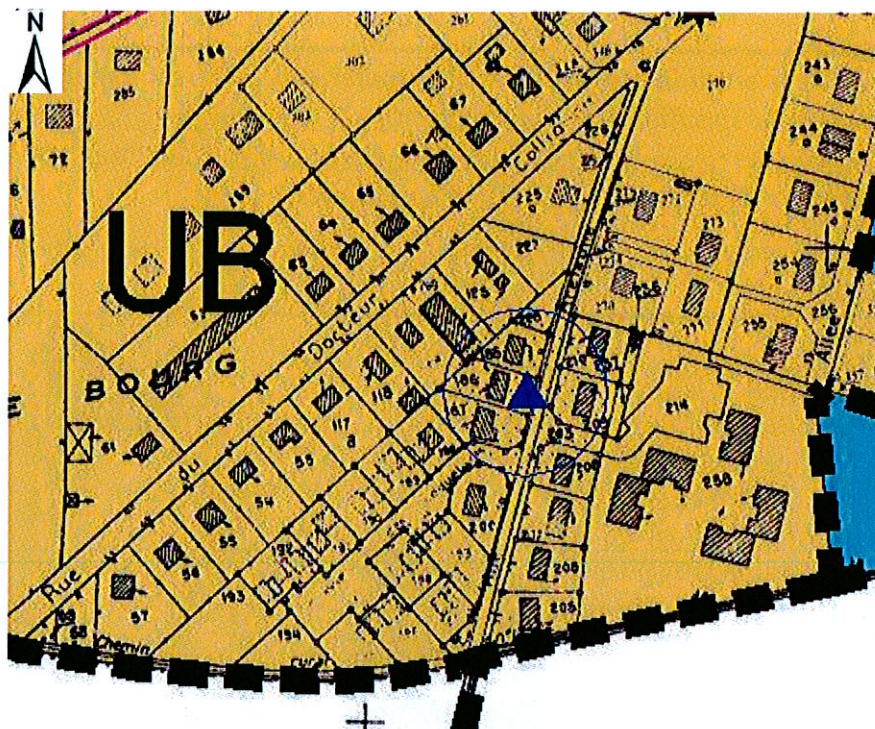


Figure 4 : Bétoire au Sud du bourg



Figure 4bis : Bétoire au centre bourg

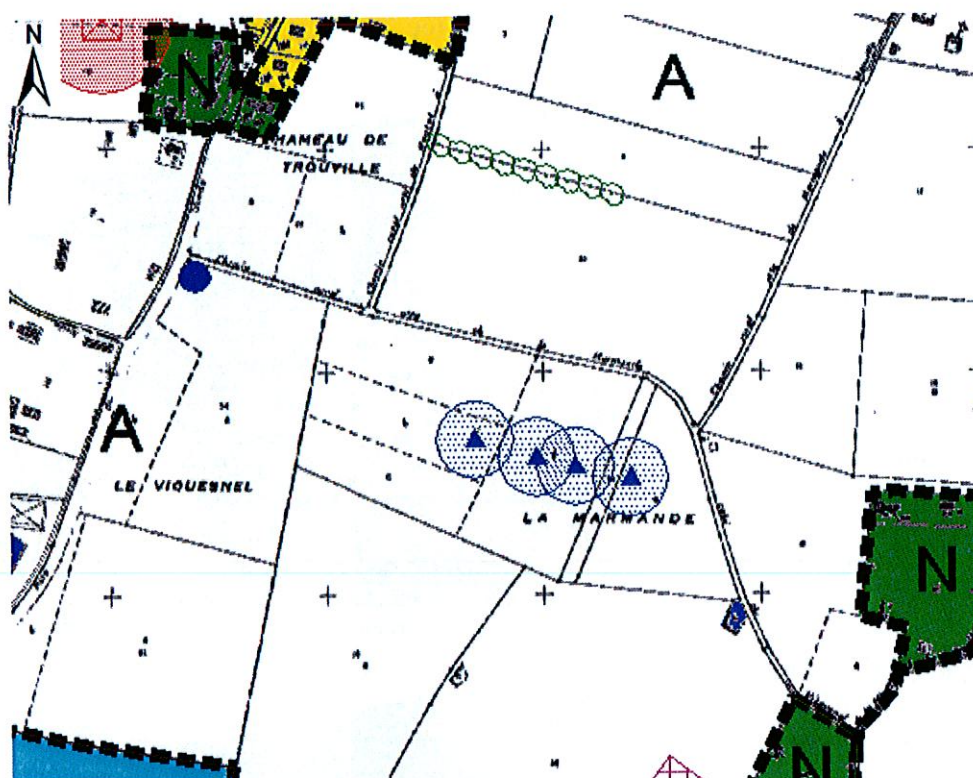


Figure 5 : « Chapelet » de bétouires au lieu-dit « La Marmande »

B- Conversion de la zone 2AU située au Nord de la Rue des Soupins en zone 1AU:

Actuellement, la zone du Nord du bourg est partagée entre une zone 1AU et une zone 2AU (Figure 6 ci-contre). La première est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme, sans formalités particulières, mais dans le respect du schéma d'aménagement annexé au PLU. La seconde est une zone de réserve foncière qui ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

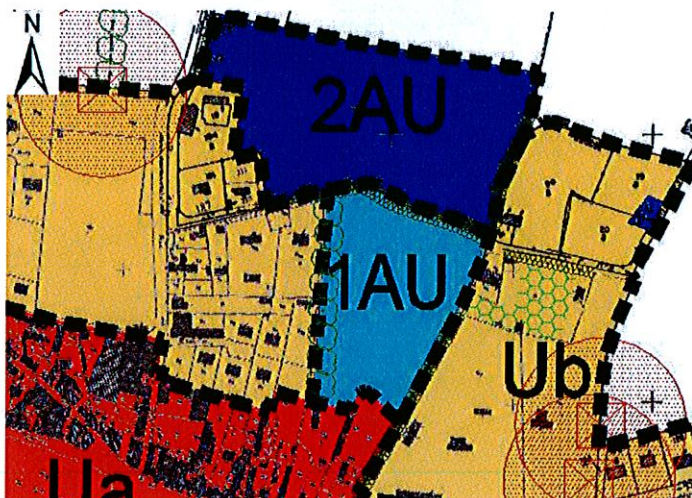


Figure 6 : Zones d'urbanisation future au Nord du bourg

La zone 2AU était classée au POS en zone NAa, c'est à dire une zone « équivalente » aux actuelles zones 1AU. Ainsi, deux pétitionnaires ont déposé des Certificats d'urbanisme avant l'approbation du PLU puis deux déclarations préalables pour le détachement de deux terrains à bâtir (lotissement). Ces autorisations ont toutes été obtenues sur la base du zonage du POS qui était alors encore opposable (et qui autorisait donc la construction).

Aujourd'hui, ce sont donc deux permis de construire qui ont été accordés, faisant perdre par conséquent le caractère naturel de la zone 2AU. Afin de se mettre en cohérence avec l'occupation actuelle du sol, la municipalité a souhaité convertir la zone 2AU en zone 1AU et mettre en place un schéma d'aménagement global et cohérent pour ces deux zones (figure 6bis et voir ci-après).

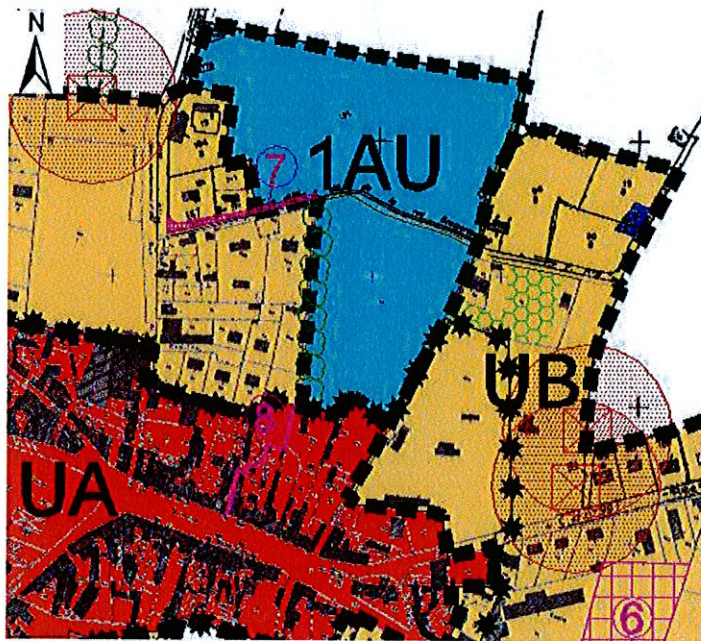


Figure 6bis : Zone 1AU globale au Nord du bourg

C- Conversion de la zone 2AU du hameau de Trouville en zone 1AUc:

C'est le même principe que pour la zone 2AU de l'Allée des soupirs qui a été suivi pour la zone 2AU du hameau de Trouville : un certificat d'urbanisme pour deux lots à bâtir a été accordé sur la base du zonage de l'ancien Plan d'Occupation des Sols qui classait les terrains en zone NB. La zone 2AU est donc convertie en une zone 1AUc dont les règles sont fidèlement « héritées » de celles de la zone UC, afin d'assurer une continuité et une cohérence dans l'urbanisation (Figure 7).

Des orientations d'aménagement et d'équipements sont par ailleurs mises en place.

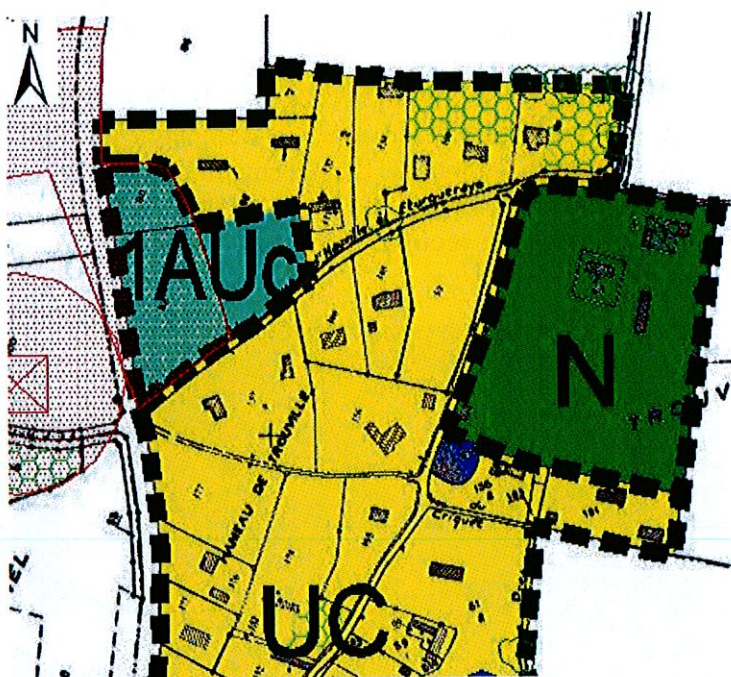


Figure 7 : Zone 1AUc créée en lieu et place de la zone 2AU du hameau de Trouville



Figure 7bis : Herbages classés en zone 1AUc au hameau de Trouville (anciennement zone 2AU)

D- Classement en zone UB d'une parcelle bâtie située en zone 2AU (Rue des Tasseaux):

Rue des Tasseaux, une parcelle déjà bâtie a été incluse dans la zone 2AU. Or, la zone 2AU est une zone de réserve foncière destinée à l'urbanisation future de la commune donc inconstructible par définition. Le règlement n'y autorise simplement que les extensions des habitations existantes, ce qui pouvait se révéler être très pénalisant pour le pétitionnaire. Il paraissait donc utile de rectifier cette « coquille », en incorporant la parcelle à la zone UB attenante.

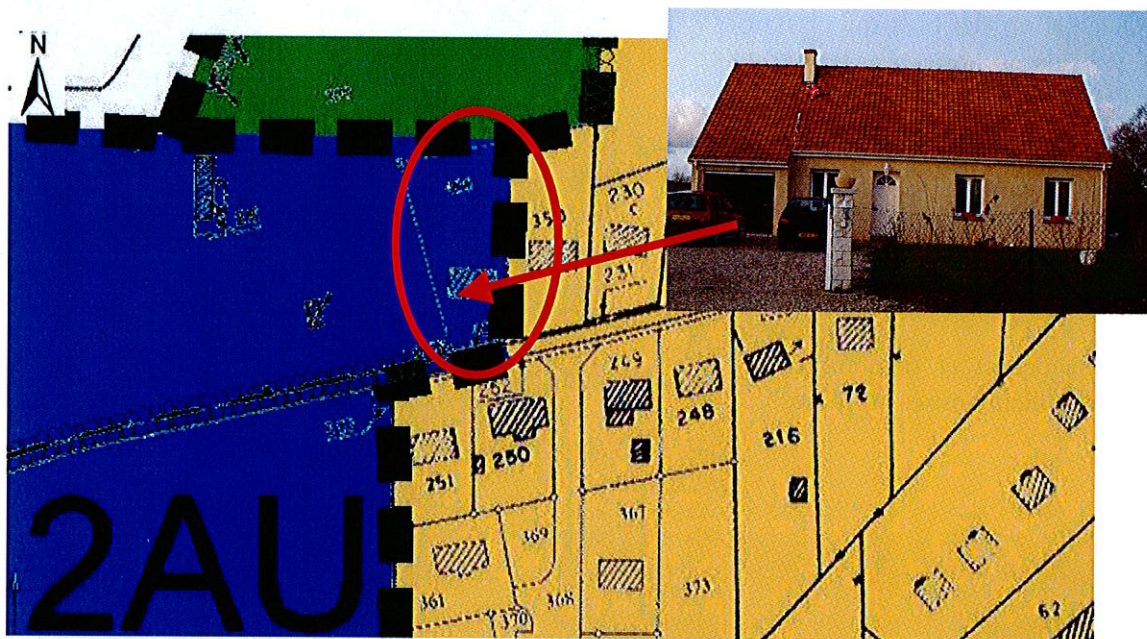


Figure 8 : Zone 2AU en périphérie Ouest du bourg – Direction les Drouets : Habitation classée en zone 2AU

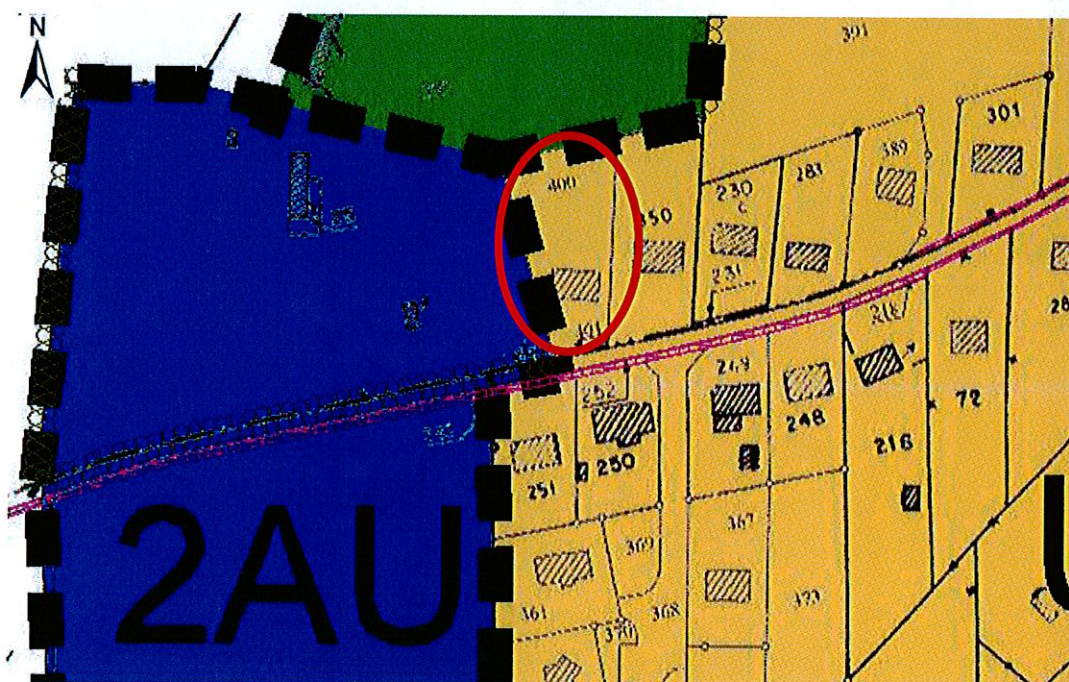


Figure 8bis : Habitation incluse à la zone UB afin de ne pas pénaliser le pétitionnaire

E- Modification du phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones réservées aux équipements publics

Actuellement, la zone UE peut accueillir immédiatement de nouveaux équipements publics. Théoriquement, la zone 1AUE est une zone d'ouverture à l'urbanisation immédiate qui permet l'extension de l'urbanisation pour d'autres équipements publics.

La municipalité souhaite **phaser différemment l'ouverture à l'urbanisation des zones à vocation d'équipements publics**. Ainsi, les zones UE et 1AUE sont actuellement séparées par la Rue Béranger. Or, la municipalité souhaite pouvoir **développer ses équipements scolaires et sportifs en lien avec ceux déjà existants**, pour une plus grande commodité et une meilleure cohérence d'aménagement. Il est d'ailleurs prévu de desservir les labours situés en arrière du collège par une voie de desserte dont une portion a déjà été réalisée (Rue du collège sur le cadastre). Dans ce contexte, il est décidé de convertir deux portions de la zone 2AUE situées à proximité immédiate du collège et du stade sportif en zone 1AUE ...

Ainsi, 2,2 ha + 1,3 ha de zone 2AUE sont classés en zone 1AUE.

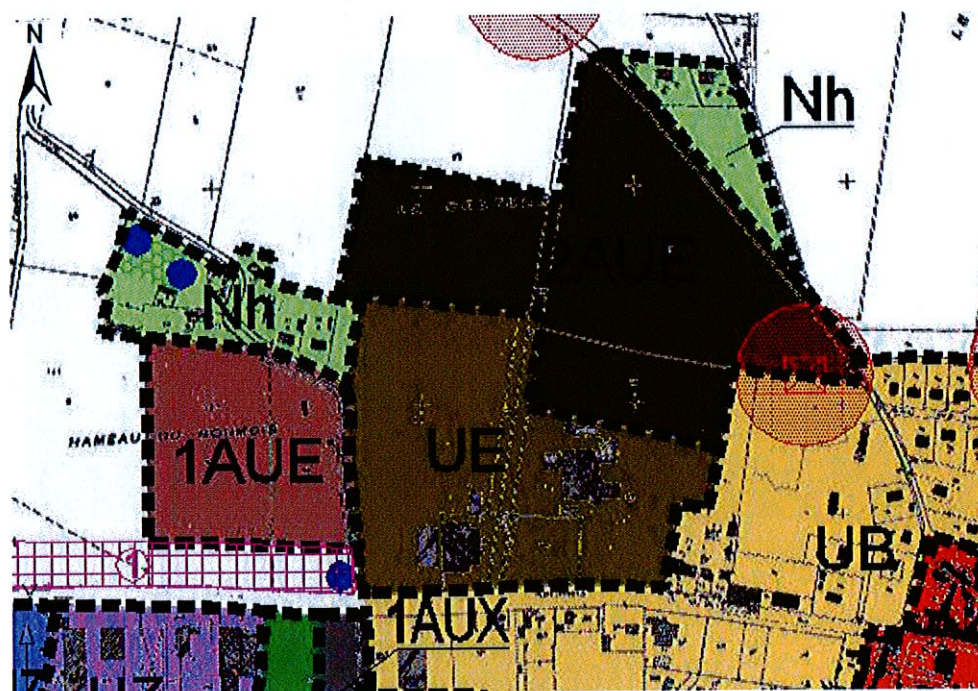


Figure 9 : Zones UE, 1AUE, 2AUE destinées à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif (zonage d'origine)



Collège de Routot

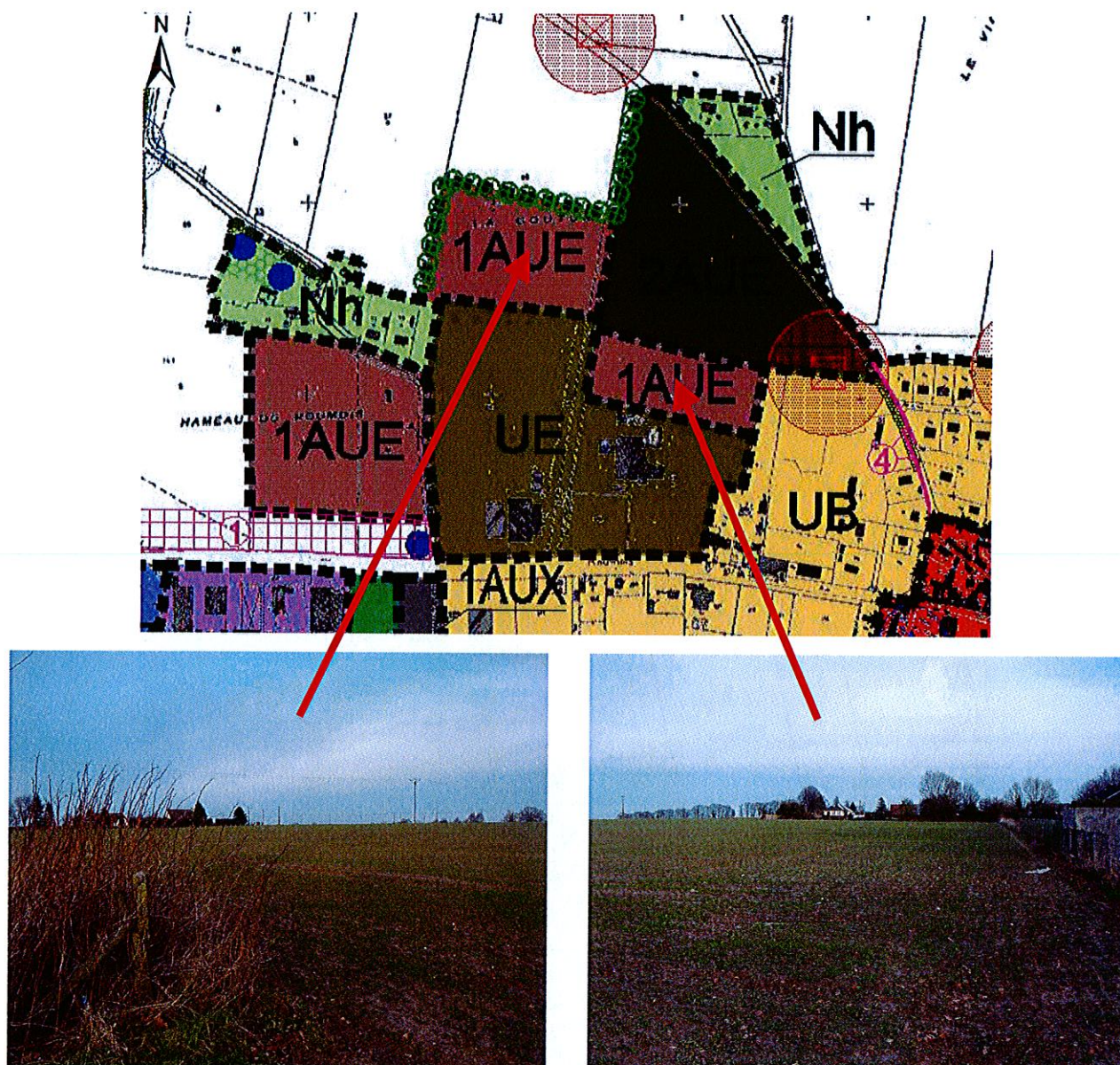


Figure 9bis : Nouveau phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones destinées à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif

Pour ce qui est de la zone 1AUE située à l'Ouest de la Rue Béranger, un projet de **délocalisation de la gendarmerie** afin de créer des locaux aux normes et moins exigus est envisagé. Cet équipement pourrait s'accompagner de logements de fonction. Le zonage n'est donc pas modifié afin que la municipalité puisse être la plus réactive possible pour accueillir le projet.

F- Rectification d'erreurs matérielles sur la délimitation de la zone AU des Tasseaux et de la zone Nh du lieu-dit « Le Pied du loup »

Cette modification a uniquement pour objet la rectification d'une **erreur matérielle** en application de l'article L 123-13 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme. En effet, deux erreurs cartographiques ont affecté le plan de zonage du PLU approuvé le 16 mai 2008 en ne suivant pas le parcellaire au niveau de deux zones :

- ✓ Zone 2AU des Tasseaux : L'angle Nord-ouest de la zone a été, du fait de l'imprécision du tracé de la zone, intégrée à la zone A ;
- ✓ Zone Nh du lieu-dit du « Pied du Loup » : la portion de la Rue du Criquet séparant à l'origine les deux zones Nh (zone A) est incluse à la zone Nh ce qui permet de fusionner les deux zones. De plus, à l'extrémité Nord, la zone Nh suit le parcellaire.

Il s'agit d'une **correction limitée et maîtrisée**, qui ne modifie en rien les capacités d'accueil des deux zones pour de l'habitat.

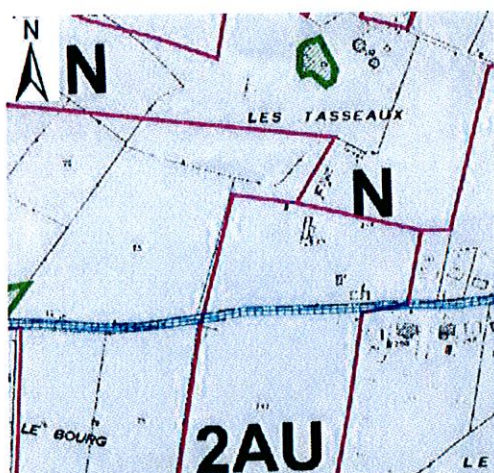


Figure 10 : Modification du zonage aux Tasseaux (zone 2AU)

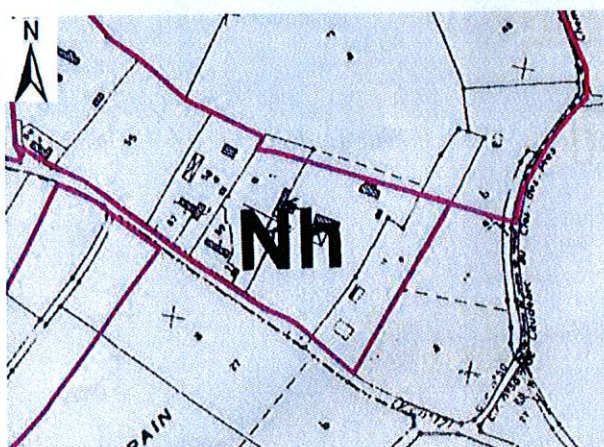
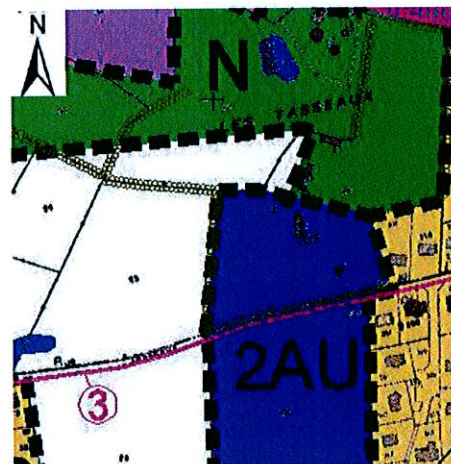


Figure 10bis : Modification du zonage au lieu-dit du « Pied du Loup »



G- Création d'emplacements réservés

Afin d'accompagner le développement communal, la municipalité a instauré quatre emplacements réservés supplémentaires en vue de la réalisation d'espaces publics, de création de voies ou de sentes piétonnes dont il convient dès à présent de préserver les emprises.

- ✓ (6) emplacement réservé pour une extension du groupe scolaire : sa position relativement enclavée au sein du bourg incite la municipalité à anticiper dès à présent en recherchant des possibilités d'extension, lorsque les capacités d'accueil arriveront à saturation : en effet, des programmes de lotissements aux abords de l'école auraient pour conséquence de l'enclaver définitivement et d'entraver tout projet de développement. Il faudrait alors envisager de déplacer l'équipement ou bien rechercher un terrain plus éloigné, ce qui est coûteux en terme d'investissement et de fonctionnement. L'emplacement réservé est établi dans la zone UB, sur le seul terrain encore vacant jouxtant l'école.

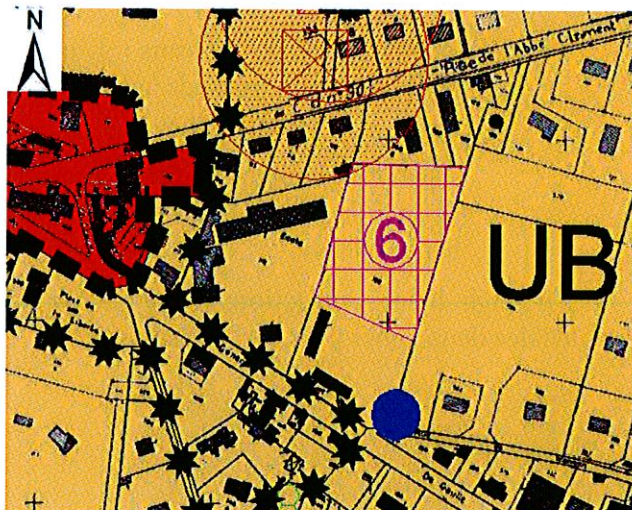


Figure 11 : Emplacement réservé n°6 pour une extension de l'école



Figure 11bis : Vue sur la cour de l'école et le terrain classé en emplacement réservé

- ✓ (7) et (8) : les emplacements réservés (7) et (8) sont créés en réponse aux orientations particulières d'aménagement décidées sur la zone 1AU du Nord du bourg. L'emplacement réservé n°7 est créé pour un **élargissement de la Rue des soupirs** afin de l'adapter à une **circulation des automobilistes à double sens**. Une amorce d'élargissement a d'ailleurs déjà été prévue au cadastre. En ce qui concerne l'emplacement réservé n°8, le but est de **renforcer la trame piétonne en direction des commerces et services du centre bourg**, en empruntant la venelle de l'impasse Bredel et en raccordant le nouveau quartier d'habitat à la rue principale.

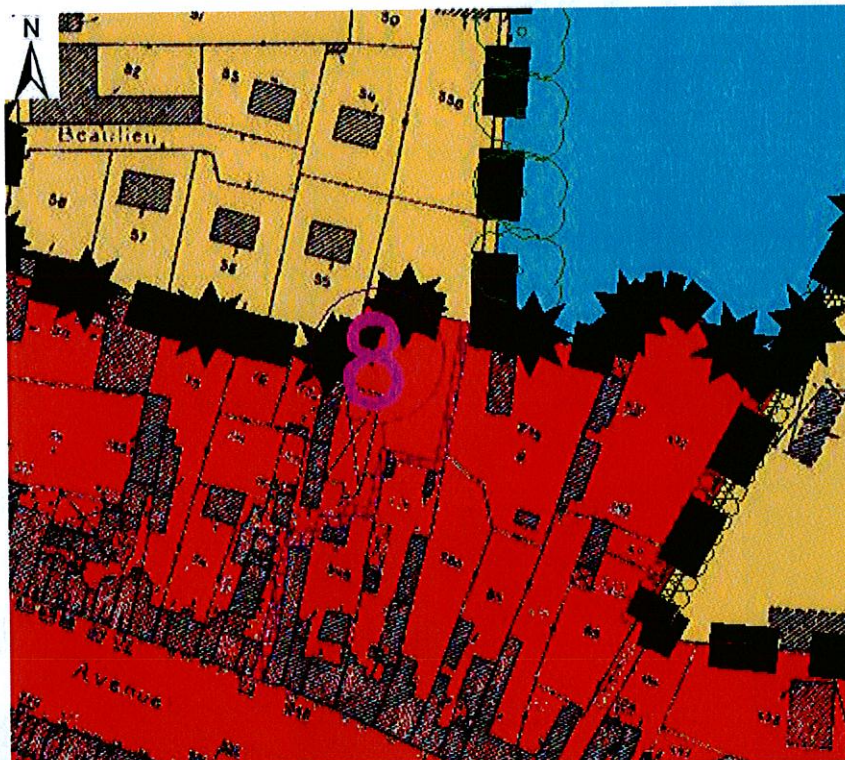


Figure 12 : Emplacement réservé n°8 pour une sente piétonne



Figure 12bis : Impasse Bredel utilisée comme chemin piéton

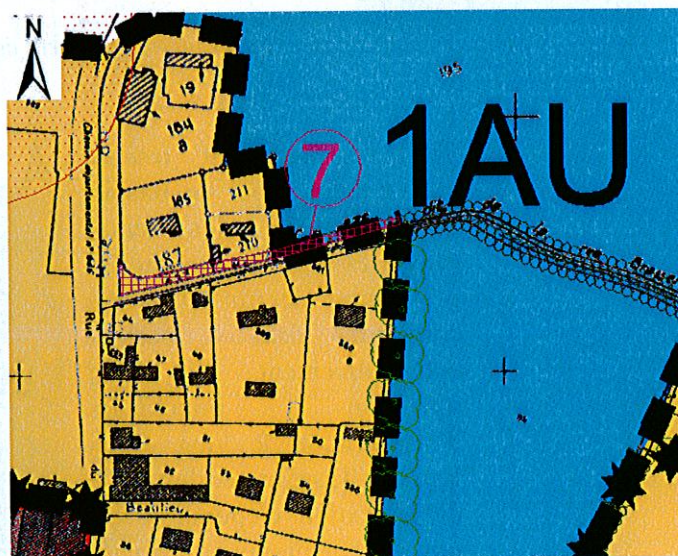


Figure 13 : Emplacement réservé n°7 pour un élargissement de l'Allée des soupirs

- ✓ (9): l'emplacement réservé n°9 est créé pour un **élargissement de la rue de la station d'épuration**. Actuellement, cette rue est à sens unique. Or, le développement ambitieux de l'habitat envisagé dans le secteur des Tasseaux incite la municipalité à prévoir un recalibrage de la voie afin de l'ouvrir à un double sens de circulation et permettre de désenclaver le secteur. L'emplacement réservé est instauré de telle manière que les haies et talus recensés bordant la voie soient préservés au maximum.

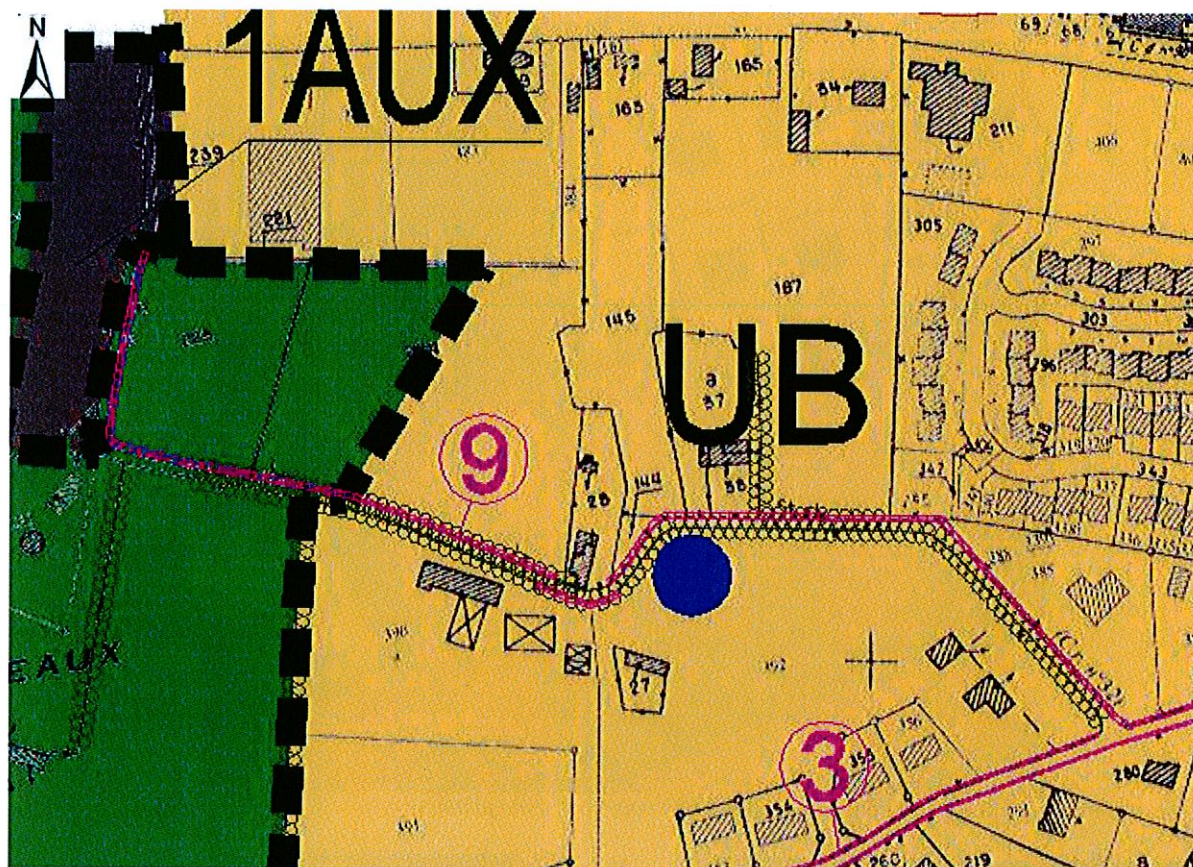


Figure 14 : Emplacement réservé n°9 pour un élargissement de la Rue de la station d'épuration

- ✓ (10): l'emplacement réservé n°10 est créé pour un **bassin de rétention des eaux pluviales** afin de résoudre les problèmes de ruissellements enregistrés dans le secteur consécutivement aux opérations ponctuelles d'urbanisation le long de la Rue des Tasseaux et de la Rue de la station d'épuration qui ont fortement imperméabilisé les terrains.

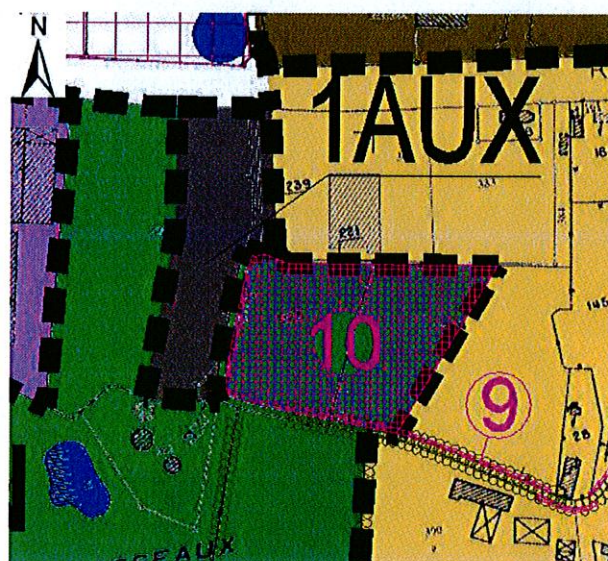


Figure 15 : Emplacement réservé n°10 pour un ouvrage hydraulique

Gbis- Modification d'un emplacement réservé

L'emplacement réservé pour un élargissement de la Rue des Tasseaux est corrigé de manière à :

- ✓ se montrer le plus équitable possible envers chacun des propriétaires riverains ;
- ✓ réutiliser les emprises déjà réservées pour un élargissement de la voie ;
- ✓ gêner le moins possible les propriétés déjà bâties ;
- ✓ préserver au mieux les haies bocagères existantes bordant la rue.

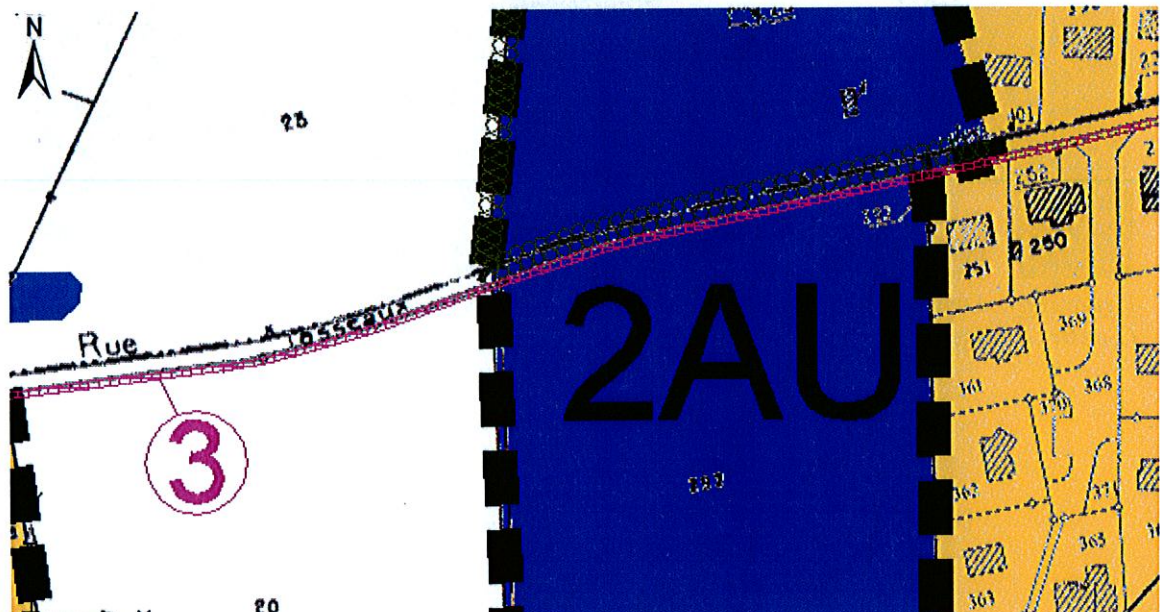


Figure 16 : Emplacement réservé établi de part et d'autre de la Rue des Tasseaux par souci d'égalité (1 mètre)

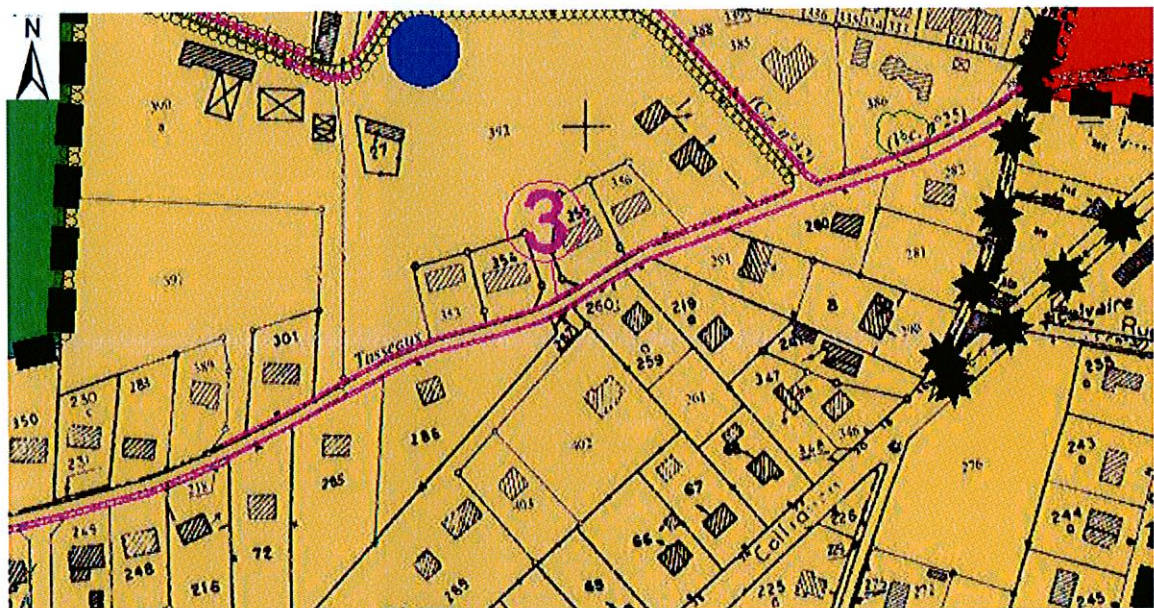


Figure 16bis : Emplacement réservé établi côté Sud de la Rue des Tasseaux afin de préserver la haie existante au Nord (2 mètres de large)

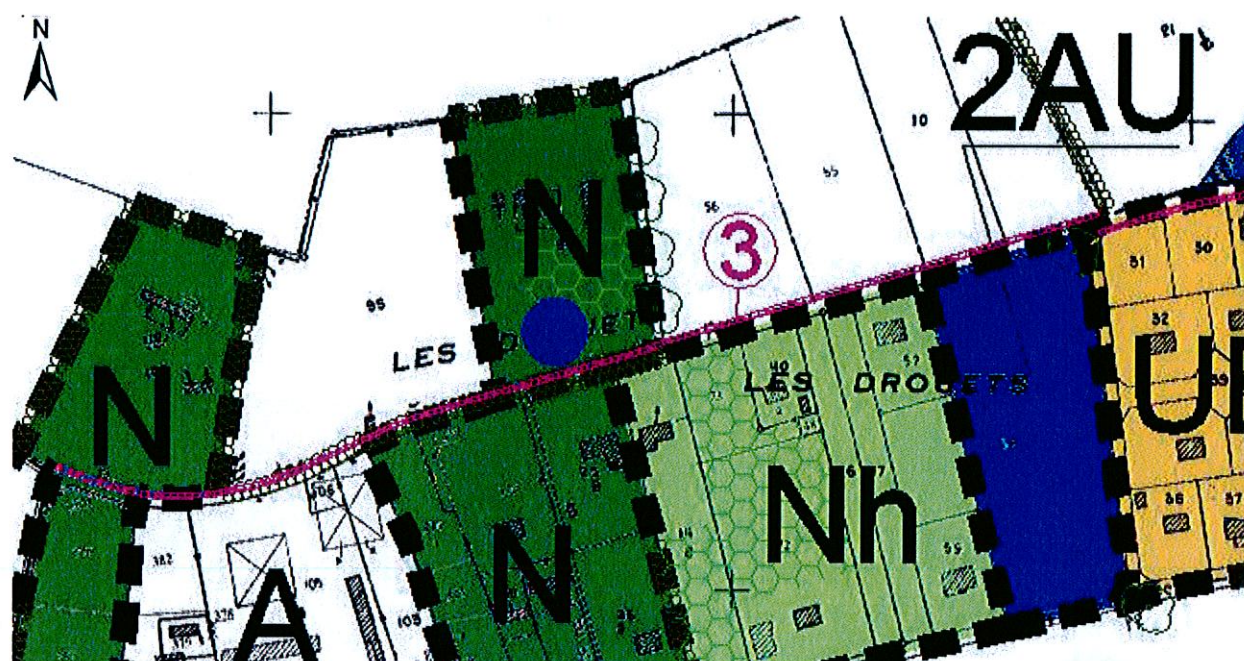


Figure 16ter : Emplacement réservé établi côté Nord de la Rue des Tasseaux où les terres sont à dominante agricole (2 mètres de large)

H- Recensement des éléments du paysage au titre de l'article L123-1 alinéa 7 du Code de l'urbanisme

Conformément aux orientations du PADD qui prévoient une « **protection volontariste de l'environnement** », notamment à travers « la **protection des haies et des mares** », les haies bocagères d'essences locales, les talus enherbés plantés ou non, les mares, les cours fruitières et les alignements d'arbres remarquables ou les arbres remarquables isolés (arbres signaux, en particulier) sont recensés au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'urbanisme comme éléments du paysage à préserver (*Figures 17 et 17bis*). Il s'agit d'un patrimoine végétal à protéger et à promouvoir en raison de ses multiples actions sur le paysage et l'environnement (gestion des eaux de ruissellement, corridors écologiques, insertion des constructions dans le paysage, ...).

Ainsi, lorsque le pétitionnaire souhaite détruire un élément, le percer, le combler (pour les mares) ou le modifier de quelque manière que ce soit (hors entretien habituel),



Figure 17 : Exemple d'élément du paysage recensé au titre de l'article L123-1- alinéa 7 (arbre signal taillé en têtard)



Figure 17bis : Exemple d'élément du paysage recensé au titre de l'article L123-1- alinéa 7 (mare le long du Chemin de la Marmande)

compensatoires (recréer l'élément à un autre endroit stratégique défini en accord avec l'équipe municipale, par exemple). Ce recensement doit avant tout être le point de départ d'une **démarche de sensibilisation** menée auprès de la population afin d'anticiper un appauvrissement du patrimoine paysager de la commune.

il devra en informer la mairie en déposant une **déclaration préalable**. Il ne s'agit pas de figer l'évolution du territoire, en particulier lorsque l'élément est dégradé ou parasité, par exemple. Il s'agit de disposer d'un outil d'information afin de mieux appréhender les mutations du paysage. La municipalité peut aussi accorder une permission en l'assortissant de **mesures**

La mention suivante figurera désormais à l'article 13 du règlement de chaque zone du PLU :

« Pour tous travaux touchant des éléments du paysage 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 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. »



Figure 18 : Haie bocagère plantée sur talus enherbé

I- Instauration d'un permis de démolir sur le centre bourg

L'article L 123-1-7 prévoit aussi la possibilité de recenser des **quartiers, constructions, monuments, sites et axes de vue** que la commune veut protéger. Pour les constructions, cette disposition a pour effet de soumettre leur démolition à l'obtention d'un **permis de démolir**. C'est le cas du centre bourg dont le périmètre défini coïncide avec la servitude de protection des monuments historiques classés et inscrits.

« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

e) Identifiée comme devant être protégée par un Plan Local d'Urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article [...]. »

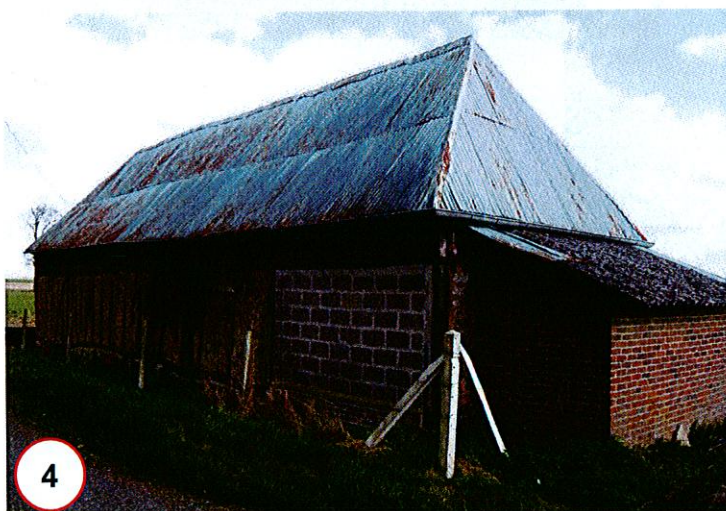
La municipalité décide de mettre en oeuvre le permis de démolir sur le quartier du centre bourg en application de l'alinéa e de l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme. Ainsi, toute destruction d'un bâtiment sera soumise à autorisation à déposer en mairie. Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de tout bâtiment : « les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir » (*Article L421-3 du Code de l'urbanisme*). Toutefois, certaines démolitions peuvent être réalisées sans l'octroi de ce permis quand elles sont imposées par un acte administratif ou judiciaire: démolitions effectuées sur un bâtiment menaçant de ruine ou sur un immeuble insalubre, démolitions résultant d'une décision de justice devenue définitive... »

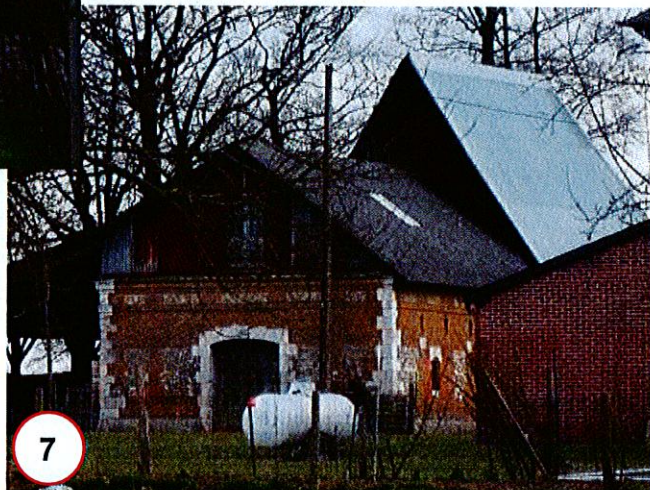
Le but affiché est de lutter contre l'appauvrissement du patrimoine bâti en favorisant la restauration plutôt que la destruction. La municipalité souhaite sensibiliser les pétitionnaires en les incitant à restaurer leur bâti plutôt que de le démolir. Elle dispose ainsi d'un outil de suivi de l'évolution du bâti. Elle souhaite l'appliquer dans le secteur de la commune le plus emblématique, celui qui véhicule le mieux l'image et l'histoire locales.

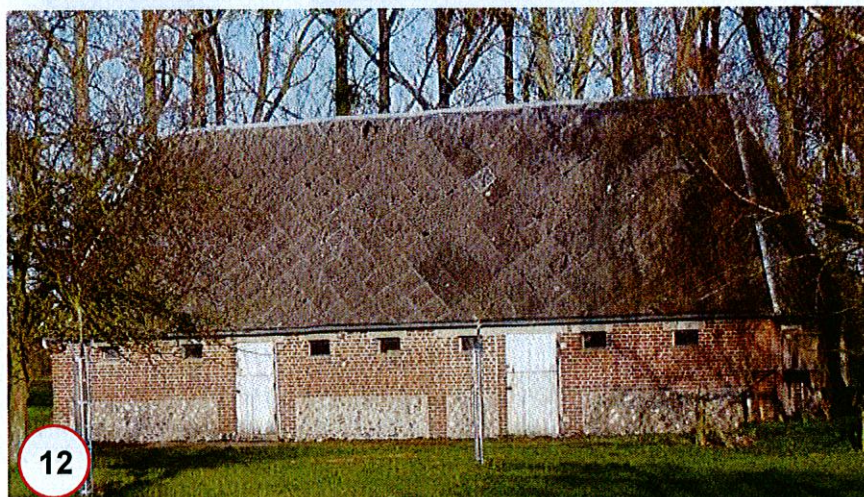
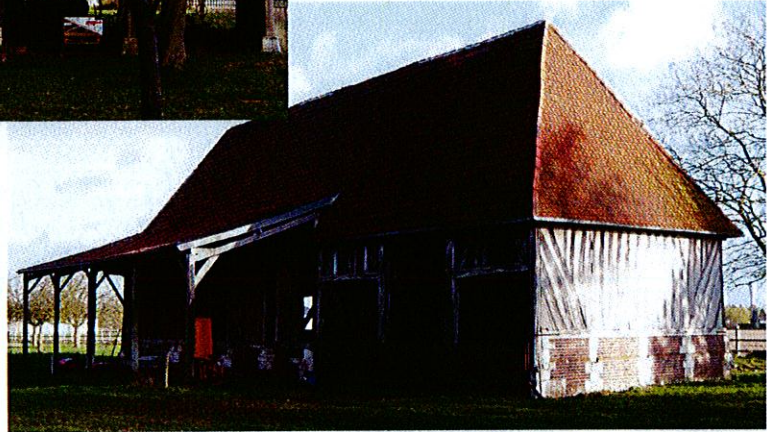
J- Recensement de bâtiments agricoles en qualité d'éléments remarquables du paysage (Article L123-1 alinéa 7 du Code de l'urbanisme)

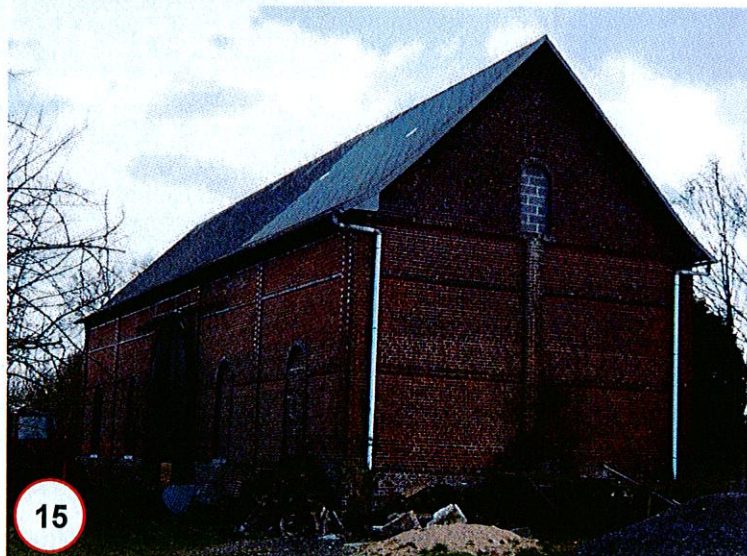
La municipalité a recensé **15 bâtiments présentant un intérêt patrimonial**. Ils ont été identifiés sur le plan de zonage par un chiffre qui renvoie à l'une des photos du présent chapitre. **A l'heure actuelle, la plupart de ces bâtiments sont inclus dans des corps de ferme encore en activité. Aussi, ils ne pourront évoluer que lorsque l'activité agricole aura cessé.**













Ces bâtiments agricoles présentent un **intérêt architectural et patrimonial** : en effet, les bâtiments recensés sont tous constitués de matériaux traditionnels : briques, torchis, colombages. Toutefois, ces matériaux traditionnels ont parfois été remplacés ou consolidés par des matériaux de faible valeur architecturale (tôle, ardoises fibro, parpaings), ce qui est le lot habituel des anciens bâtiments agricoles. Malgré tout, les caractéristiques essentielles du bâti traditionnel haut normand ont été respectées : gabarit et volume, proportion et nombre des ouvertures, pente des toitures. L'usage de matériaux contemporains et récents, lorsqu'il a eu lieu, constitue une part très localisée des façades et des pignons.

La municipalité souhaite insister sur la nécessité de préserver la logique vernaculaire de ces bâtiments. Ainsi, un alinéa sera ajouté à l'article 11 du règlement de la zone A afin que leur réhabilitation/restauration/extension s'effectue dans le strict respect de leur architecture : réhabilitation dans le volume existant, aucun rehaussement, utilisation de menuiseries en bois, dans le respect des proportions de l'existant, emploi préférentiellement d'ardoises/tuiles plates pour la toiture, préservation des soubassements dans leur cachet. Les ouvertures de toit devront être particulièrement discrètes et implantées sur un seul rang, dans le plan du toit.

K- Précision de la définition de chaque zone en légende du plan de zonage

Les élus ont estimé que la légende et la définition qui était faite de chaque zone n'étaient pas suffisamment explicites sur le plan de zonage ; les zones étaient incorrectement hiérarchisées et certains indices faisaient référence à des zones ne figurant pas sur le plan de zonage (zone Ns, par exemple). Pourtant, cette pièce est celle qui est la plus souvent consultée par les pétitionnaires. La modification est donc l'occasion de **préciser la vocation et la nature de chaque zone**, parfois en les faisant légèrement évoluer :

LEGENDE

Ua	<i>Zone Urbaine / Densification forte/ Bâti ancien</i>
Ub	<i>Zone Urbaine, densification moyenne</i>
Uc	<i>Zone Urbaine de densification légère</i>
Ue	<i>Zone Urbaine, à vocation scolaire et sportive</i>
UZ	<i>Zone Urbaine à vocation d'activité</i>
1AU	<i>Zone à Urbaniser Immédiat</i>
1AUZ	<i>Zone à Urbaniser à vocation d'activité</i>
1AUX	<i>Zone à Urbaniser à vocation Commerciale et artisanale</i>
1AUe	<i>Zone à Urbaniser à vocation d'équipements scolaires et sportifs</i>
2AUe	<i>Reserve fonciere à vocation d'équipements scolaires et sportifs</i>
2AU	<i>Zone à Urbaniser Réserve Foncière</i>
N	<i>Zone Naturelle</i>
Ns	<i>Zone Naturelle Stricte</i>
Nh	<i>Zone Naturelle à vocation d'habitat</i>
A	<i>Zone Agricole</i>

Figure 19 : Précédente légende du plan de zonage

ZONES URBANISABLES

	Zone UA: zone urbaine du centre bourg au bâti traditionnel dense
	Zone UB: zone urbaine au bâti mixte à densification moyenne
	Zone UC: zone urbaine au bâti mixte de densification légère
	Zone UE: zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
	Zone UZ: zone urbaine à vocation d'activités

ZONES A URBANISER

	Zone 1AU: zone à caractère naturel à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation en continuité du bourg dans le respect des principes d'aménagements édictés (habitat dense)
	Zone 1AUc: zone à caractère naturel à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation en continuité du hameau de Trouville dans le respect des principes d'aménagements édictés
	Zone 1AUe: zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement d'équipements publics ou d'intérêt collectif
	Zone 1AUx: zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement des activités économiques compatibles avec le voisinage d'habitat
	Zone 1AUz: zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement des activités économiques
	Zone 2AU: zone de réserve foncière à vocation principale d'habitat nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation
	Zone 2AUE: Zone de réserve foncière à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif destinée à être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU

ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

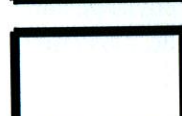
	Zone N: zone naturelle
	Zone Nh: zone naturelle constructible de hameaux excentrés au bâti peu dense à vocation résidentielle à densifier modérément sous réserve de la présence et de la suffisance des réseaux
	Zone A: zone destinée aux activités agricoles

Figure 19bis Nouvelle légende du plan de zonage

Pour ce qui est des zones UA, UB, UC, 1AU et 1AUc « le stationnement de caravanes sur des parcelles non bâties » interdit à l'article 1 est remplacé par :

- ✓ l'interdiction du camping pratiqué isolément en application de l'article R 111-43 du Code de l'urbanisme, la création de terrains de camping et caravanning (article 1);
- ✓ l'autorisation du 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 ou depuis le voisinage (article 2).

Ceci a pour vocation de mettre en cohérence ces règles avec les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2007.

Il est rappelé par ailleurs que sont autorisés dans toutes les zones du PLU « 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 sont autorisés 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. »

En zones UE et AUE, les occupations et utilisations du sol autorisées sont listées à l'article 2 :

- 1- « Les **constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif**, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; en cas d'impossibilité technique, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées. »
- 2- « Les annexes indissociables aux équipements mentionnés au 1-«
- 3- « Les logements de fonction et de gardiennage » Dans le PLU original, les logements de fonction devaient être intégrés au bâtiment. Or, un projet de gendarmerie est envisagé sur la partie de la zone 1AUE située à l'Ouest de la Rue Béranger. Il s'agirait de plusieurs petites habitations qui ne seraient pas intégrées à la gendarmerie. Aussi, cette interdiction aurait pénalisé le projet.
- 4- « Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager » : celles-ci peuvent en effet être utiles dans le cas de la construction d'équipements publics mais n'étaient pas prévues dans le règlement actuel...
- 5- « La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié »
- 6- « Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Dans ce cas, certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués. »

Le plan de zonage mentionnait une « zone à caractère d'équipements scolaires et sportifs ». Le règlement était beaucoup plus général en évoquant des « équipements publics ». C'est la raison pour laquelle la légende du plan de zonage est ajustée.

La zone 1AUZ était intitulée « zone à urbaniser à vocation d'activités » et la zone 1AUx : « zone à urbaniser à vocation commerciale et artisanale ». Or, les activités artisanales incompatibles avec le voisinage de l'habitat y sont interdites. Par conséquent, il est apparu plus clair de renommer la zone 1AUx de la manière suivante afin d'éviter toute mauvaise interprétation : « zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation pour accueillir des activités économiques compatibles avec le voisinage de l'habitat. » L'article 2 de ces deux zones est également complété en relation avec la vocation de chaque zone, pour plus de clarté. Ainsi, pour la zone 1AUx, sont autorisées sous conditions :

- 1- « Toute activité commerciale et/ou artisanale compatible avec le voisinage d'habitat
- 2- Toute occupation ou utilisation du sol liée ou nécessaire aux activités exercées dans la zone sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage d'habitat, notamment les entrepôts, les logements de fonction et les aires de stationnement, ... »

... et pour la zone 1AUZ, sont autorisées sous conditions :

- 1- « Tout type d'activité (industrielle, artisanale, commerciale, services, bureaux, ...) non interdite à l'article 1
- 2- Toute occupation ou utilisation du sol liée ou nécessaire aux activités exercées dans la zone sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage d'habitat, notamment les entrepôts, les logements de fonction et les aires de stationnement, ... »

Par ailleurs, dans les zones 1AU, 1AUc, 1AUx, 1AUE et 1AUZ, il est rappelé à l'article 2 que les occupations et utilisations du sol sont autorisées **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**, soit définies dans la pièce n°2 du dossier de PLU (1AU et 1AUc), soit reportées sur le plan de zonage (1AUE et 1AUZ).

Dans l'ensemble des zones du PLU étaient interdits les « affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 alinéa c du Code de l'urbanisme ». L'article cité a été modifié suite à la réforme du Code de l'urbanisme et ne traite plus ni des exhaussements ni des affouillements. Son corollaire semble être l'article R421-23 alinéa f. En tout état de cause, afin de lutter contre les phénomènes de ruissellements et les désordres hydrauliques en général, la municipalité souhaite autoriser dans toutes les zones du PLU les affouillements et exhaussements sous les 3 conditions suivantes :

- ✓ « qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou à la correction de désordres hydrauliques (bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, par exemple) ;
- ✓ 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. »

Enfin, la zone Nh autorisait « la densification par comblement des dents creuses », ce qui ne correspondait en rien à des occupations et utilisations du sol explicites. La notion de « dent creuse » est inadaptée dans la mesure où les zones déterminent d'elles-mêmes les limites de constructibilité des terrains. Ainsi, le nouveau règlement précise que sont autorisées « les habitations » ainsi que les constructions [autorisées en zone N] sous condition de la présence et de la suffisance des réseaux d'eau potable et d'électricité. »

III- MODIFICATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

A- Orientations particulières d'aménagement sur la zone 1AU du Nord du bourg

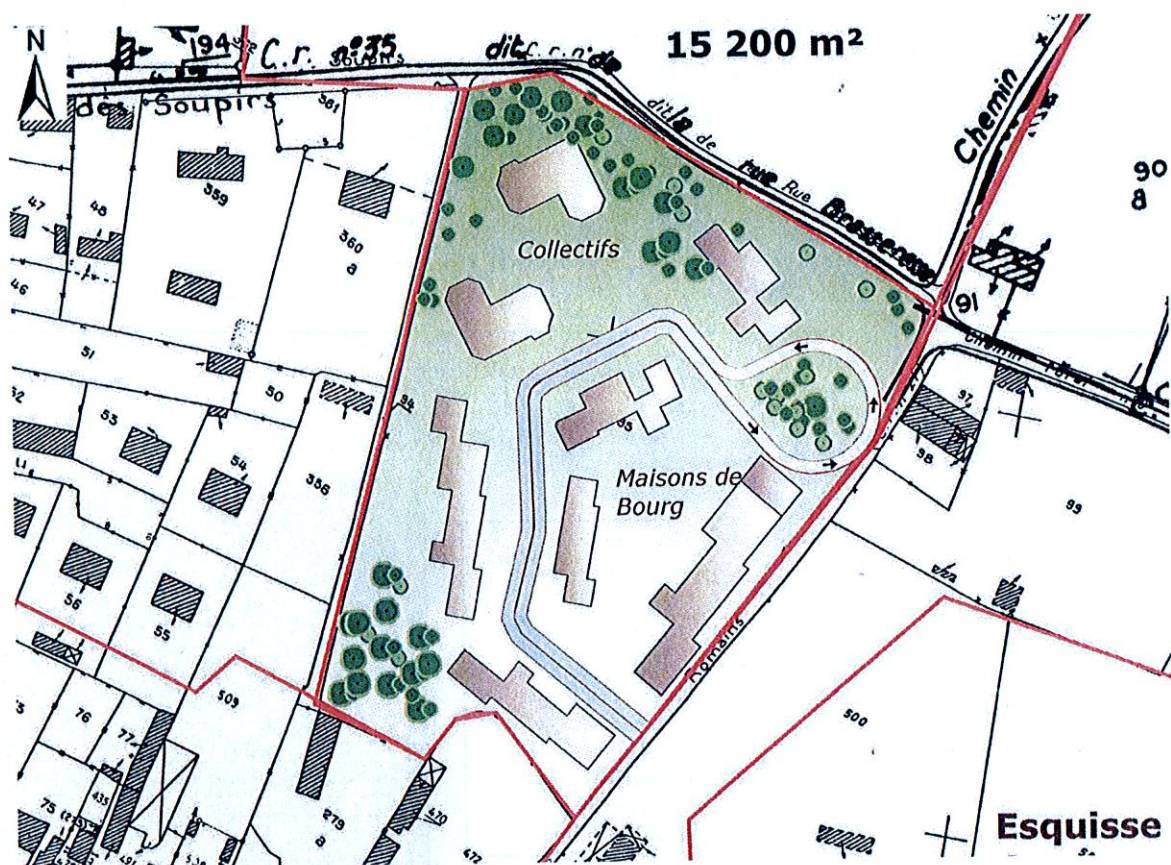


Figure 20 : Schéma d'aménagement sur la zone 1AU du Nord du bourg (avant modification)

Les orientations particulières d'aménagement doivent être l'occasion de réfléchir sur la sécurité mais aussi sur les liaisons, les déplacements, les circulations (automobiles, piétonnes, ...) à mettre en place et doit avoir pour effet de définir l'**organisation des quartiers périphériques du bourg en lien avec celui-ci**, afin d'aboutir à un ensemble cohérent, fonctionnel et d'éviter l'enclavement.

Le schéma actuel prévoit une voie en impasse et aucune liaison avec l'ancienne zone 2AU située au Nord de l'Allée des soupirs. Ce schéma a pour conséquence de créer un double sens de circulation sur le Chemin des Romains ; or, l'embouchure de celui-ci sur l'avenue du Général de Gaulle est particulièrement étroite. Un accroissement de la circulation consécutif à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone engendrera des dysfonctionnements. Un élargissement du chemin apparaît techniquement compliqué au vu de la hauteur du talus qui le borde et de l'implantation du bâti à l'alignement au carrefour avec l'Avenue du Général de Gaulle. Les élus ne souhaitent pas détruire le front bâti. Dans ces conditions, il faut donc prévoir **un sens unique de circulation (sauf pour les riverains)** et une autre issue à la zone 1AU...

Dans ce contexte, un nouveau schéma d'aménagement est proposé :

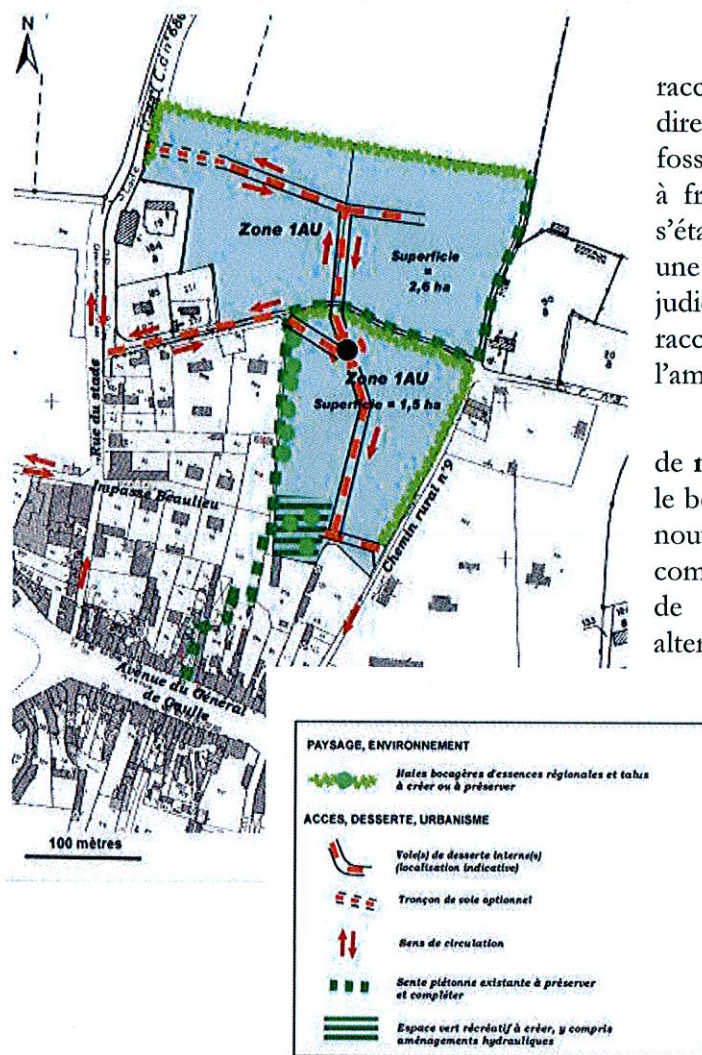


Figure 20bis : Orientations d'aménagement sur la zone AU du Nord du bourg

Le schéma n'impose pas le raccordement des voies internes directement sur la rue du stade. En effet, le fossé doublé d'un haut talus semble difficile à franchir (Figure 19quar). De plus, l'accès s'établirait dans un virage dangereux avec une faible visibilité. Aussi, il apparaît judicieux de prévoir simplement un raccordement optionnel, laissant la liberté à l'aménageur de réaliser une impasse.

A noter enfin que le schéma prévoit de **maintenir des liaisons piétonnes** avec le bourg afin de permettre aux habitants du nouveau quartier de rejoindre les commerces et services en toute sécurité et de favoriser des modes de circulations alternatives à l'automobile.

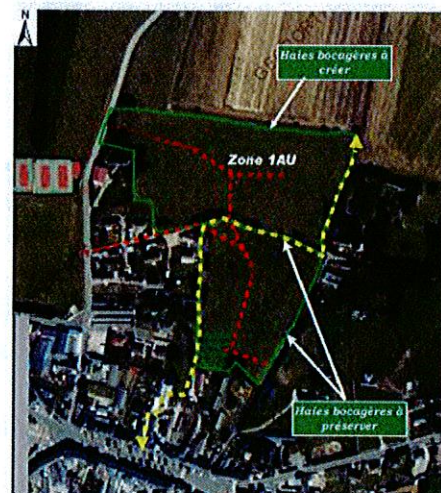


Figure 20ter : Etroitesse de l'embouchure entre l'Avenue du Général de Gaulle et le Chemin des Romains et bâti traditionnel implanté à l'alignement

Figure 20quar : Talus et fossé bordant la Rue du stade

B- Orientations particulières d'aménagement sur la zone 1AUc du hameau de Trouville

Le but des orientations d'aménagement est :

- ✓ d'insérer le plus discrètement possible la ou les opérations de constructions dans la trame bâtie : ceci se traduit par un **respect de la trame bocagère existante**, par le **maintien** en l'état des **cheminements piétons** qui bordent la zone en limitant les accès et par la création de nouvelle haie pour recréer une enceinte arborée, à même de garantir l'insertion des constructions.
- ✓ de **prendre en compte la sécurité et des nuisances** : les accès seront limités et jumelés sur la rue du stade afin de ne pas multiplier les intersections qui peuvent présenter un fort potentiel accidentogène sur cet axe de circulation majeur.



Figure 21 : Schéma d'aménagement sur la zone 1AUc du hameau de Trouville

C- Orientations particulières d'aménagement sur les zones 1AUE, 2AUE et 1AUZ

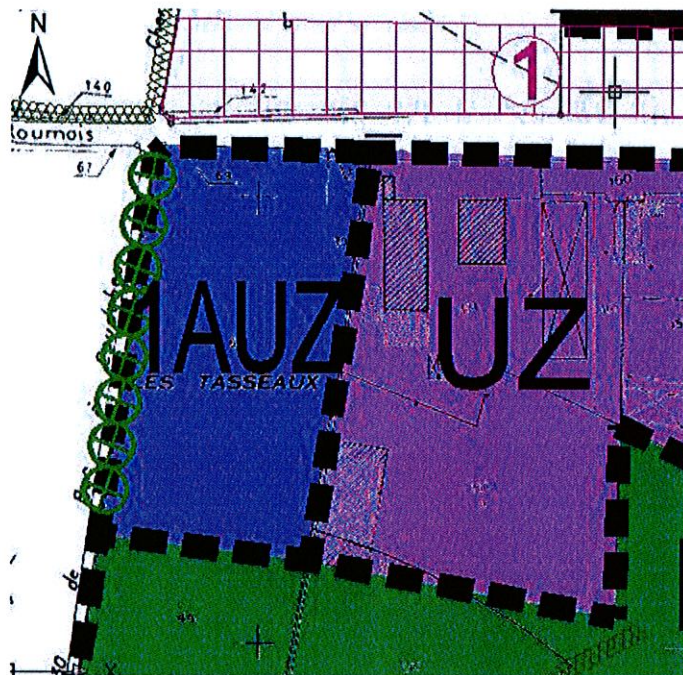


Figure 22 : Frange arborée d'essences régionales à recréer en périphérie de la zone 1AUZ

Pour ces zones, la municipalité a souhaité concentrer ses efforts sur l'intégration paysagère. En effet, il s'agit de zones d'extension de l'urbanisation sur le plateau agricole ouvert, particulièrement sensible, où toute nouvelle construction s'inscrivant en dehors des limites du bâti existant marque fortement le paysage... Afin de limiter l'impact de ces constructions, il apparaît nécessaire de recréer des franges arborées d'essences régionales en s'inspirant de celles qui enserraient autrefois les entités bâties du Roumois et qui ont en partie disparu en raison de la céréaliculture et de l'urbanisation pavillonnaire contemporaine. Une trame particulière figure donc sur le plan de zonage (croix verte cerclée).

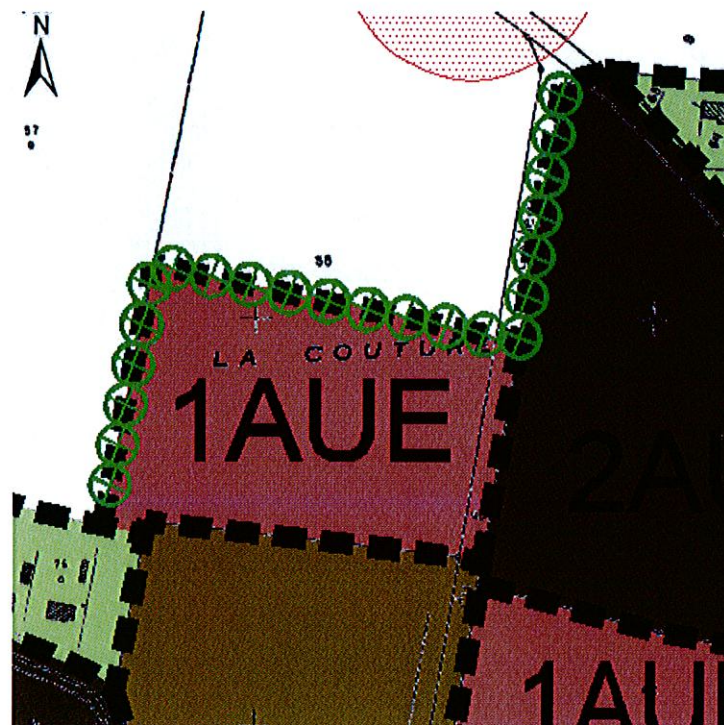


Figure 23 : Franges arborées d'essences régionales à recréer en périphérie des zones d'extension de l'urbanisation, à vocation d'équipements

IV- MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Un certain nombre de précisions ont été apportées aux règles du PLU, notamment sur la **définition** des termes employés ou sur les **références** utilisées pour les règles de prospects. **Le règlement doit être rédigé de manière particulièrement rigoureuse** et identique pour chaque zone, **afin d'éviter toute confusion et toute interprétation fallacieuse**. Les ajustements et amendements apportés ne modifient pas fondamentalement l'esprit du règlement initial et n'entrent pas en contradiction avec le projet de territoire défini dans le PADD. Ils peuvent donc faire partie de la modification. **Pour plus de clarté, chaque zone dispose d'un règlement propre** (actuellement, les zones UA, UB et UC sont réunies au sein d'un même règlement). Le but est également de simplifier l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme.

A- Les zones à vocation principale d'habitat

ARTICLE 3 : ACCES, DESSERTE, VOIRIE

ZONES UA, UB, UC, Nh, 1AU, (1AUc)

Enoncé actuel :

Zones UA, UB, UC :

✓ *Terrains enclavés :*

« Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante. »

✓ *Desserte :*

« La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 10 logements ou 1000 m² de surface hors œuvre nette.

Les caractéristiques de la voie de desserte doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie. »

✓ *Voirie*

« Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. (Véhicules légers et engins de lutte contre l'incendie, les engins permettant l'assainissement, les camions poubelles)

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seraient interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé. »

Zone 1AU :

« Pour les opérations réalisées par tranche ou par permis de construire successifs, quelle que soit la dimension de la première tranche, il sera exigé, en espace non privatif, la possibilité de raccordement de voirie ultérieure avec les éventuelles tranches supplémentaires ou opérations mitoyennes. »

✓ *Terrains enclavés :*

« Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante. »

✓ *Desserte :*

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

La délivrance des autorisations est subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour les usagers des voies publiques ou utilisateurs des dessertes.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie. »

✓ *Voirie*

« L'autorisation sera refusée sur les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle doit également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

Zone Nh :

« Les voies nouvelles, qu'elles soient publiques ou privées, devront avoir les caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic. »

Enoncé modifié :

Le règlement actuel présente un certain nombre de règles redondantes et souvent imprécises. De plus, elles sont « hétéroclites » entre les différentes zones constructibles qui répondent pourtant aux mêmes problématiques.

Zones UA, UB, UC, NhAccès et desserte

- 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 (servitude de passage). » Il s'agit davantage d'une information dont l'objectif est d'indiquer au pétitionnaire, qui consulte le PLU, les éventuels motifs d'inconstructibilité de son terrain, malgré sa situation dans une zone favorable.

- 2- « 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, ...). » La volonté de jumeler les accès, lors du détachement de deux parcelles contiguës à bâtir, a pour intérêt de limiter leur nombre le long de la voie publique afin d'éviter une multiplication d'intersections, souvent source d'insécurité. De plus, le fait d'accoler deux accès peut permettre de dégager plus d'espace le long de la voie publique et faciliter ainsi le croisement de deux véhicules, sans avoir besoin d'élargir la voie sur tout son linéaire, qui se traduit fréquemment par une augmentation de la vitesse des automobilistes. Ceci permet enfin de limiter les ouvertures sur les talus lorsqu'ils bordent une propriété et, ainsi, de maintenir le caractère bocager d'un secteur.
- 3- « Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation, sauf impossibilité technique. » : cette règle est établie dans la même philosophie que la précédente.
- 4- « Les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique. » Cette règle a pour objectif de faciliter la circulation et le croisement de deux voitures sur les voies étroites de la commune et permettra à deux voitures de stationner dans l'entrée de la propriété, sans déborder sur le domaine public de la commune. Le fait d'imposer la création d'accès, perpendiculairement à la voie publique, améliore la sécurité des usagers en leur assurant une meilleure visibilité.

Voirie

- 1- « La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet. L'autorisation sera refusée sur les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé (notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie). » Cette disposition, même si elle ne précise pas les caractéristiques techniques des voies, s'avère nécessaire pour éviter des projets trop ambitieux, en décalage par rapport à la voirie existante ou à créer, d'autant plus que l'article R.111.4 du Code de l'urbanisme n'est plus un article d'ordre public, depuis le remaniement de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme. Le PLU doit donc désormais prévoir des règles assurant la sécurité et la salubrité publiques.
- 2- « Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voies d'une longueur de plus de 50 mètres se terminant en impasse et desservant au moins 3 lots à bâtir doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie, ... puissent faire aisément demi-tour » : la municipalité a souhaité proposer un compromis entre sécurité et salubrité publique et coût d'investissement dans les opérations d'aménagement d'ensemble. En effet, l'aménagement d'une parcelle peut nécessiter un accès commun pour deux ou trois lots. Toutefois, il n'apparaît pas dans ce cas nécessaire de réaliser une aire de retournement. Les ordures ménagères peuvent tout à fait être déposées à l'extrémité de l'accès et non au droit de chaque terrain.

- 3- « *Les intersections entre les voies doivent être entièrement sécurisées. La délivrance des autorisations est subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les intersections présentent un risque pour les usagers des voies. Ce risque sera apprécié au regard de la position de l'intersection, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.* » : il s'agit encore d'une règle visant à assurer la sécurité publique, notamment lors de la réalisation de programme d'aménagement d'ensemble nécessitant des voies de desserte internes sécantes aux routes existantes.
- 4- « *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.* » Ainsi, pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la création d'une voie interne sera favorisée. Volontairement, les voies internes ne sont pas obligatoires pour les opérations d'aménagement d'ensemble dans la mesure où l'urbanisation peut se développer de manière linéaire le long des voies existantes sans avoir recours systématiquement à une voie interne, la profondeur des parcelles ne le permettant pas...
- 5- « *Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 10 logements ou 1000 m² de surface hors œuvre nette* » : cette règle a été mise en place afin de favoriser les liaisons entre les quartiers, de limiter l'enclavement et une urbanisation de médiocre qualité qui conduirait à une « asphyxie » du bourg.

En zones 1AU et 1AUc est ajoutée la mention suivante : « *Pour les opérations réalisées par tranche ou par permis de construire successifs, quelle que soit la dimension de la première tranche, il sera exigé, en espace non privatif, la possibilité de raccordement de voirie ultérieure avec les éventuelles tranches supplémentaires ou opérations mitoyennes.* » : la philosophie de cette règle est la même que la précédente.

ARTICLE 4 : RESEAUX

ZONES UA, UB, UC, Nh, 1AU, (1AUc)

Les modifications apportées à l'article 4 portent essentiellement sur la **gestion des eaux pluviales**.

Enoncé actuel :

Zones UA, UB, UC :

« Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. »

Zone 1AU : Les eaux pluviales devront être traitées par des manières naturelles ou artificielles sur le terrain à bâtir.

Zone Nh : Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Il est apparu nécessaire de préciser les règles relatives aux eaux pluviales de manière à ce que les pétitionnaires prennent les mesures nécessaires pour limiter les ruissellements liés à l'imperméabilisation du sol, notamment lorsqu'ils construisent, d'autant que les sols de la commune sont par endroits assez peu perméables. Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la municipalité a par ailleurs souhaité intégrer des mesures visant à assurer l'intégration paysagère des ouvrages destinés à gérer les eaux pluviales.

Enoncé modifié commun aux zones UA, UB, UC, 1AU, 1AUc et Nh

« 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.

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Le 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.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eau pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...

Tous les aménagements hydrauliques (nones, fossés, mares) devront être réalisés dans un souci d'intégration optimale (sans bâche plastique apparente). Les pentes de nones et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement. »

A noter que, pour une meilleure homogénéité et par souci d'équité, les mêmes règles portant sur les accès et sur les réseaux sont transposées dans l'ensemble des zones constructibles ou inconstructibles du PLU.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**ZONES UA, UB, UC, Nh, 1AU, (1AUC)****Enoncé actuel :****Zones UA, UB et UC**

« En secteur Ub, la superficie minimale est de 1200 m² pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif et 800 m² pour les secteurs desservis par l'assainissement collectif.

En secteur Uc, la superficie minimale est de 1200 m².

Pour le secteur Ua, la superficie minimale n'est pas réglementée. »

Zone 1AU : « La superficie minimale est de 1200 m² pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif. »

Zone Nh : « En l'absence d'assainissement collectif, il sera nécessaire de prévoir une superficie minimale de 1200 m² de terrain nécessaire pour l'assainissement autonome. »

Enoncé modifié**a) ZONE UA**

Pas de prescription particulière

b) ZONE UB

- 1- « Pour qu'un terrain soit constructible, il faut que sa superficie soit supérieure ou égale à 1200 m² pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif et 700 m² pour les secteurs desservis par l'assainissement collectif. »
- 2- « Pour des terrains déjà bâtis ne respectant pas ces règles, les dispositions ne s'appliquent pas en cas :
 - d'extension mesurée;
 - de construction d'annexes;
 - de reconstruction des bâtiments après sinistre;
 - de changement de destination. »

c) ZONE UC

- 1- « Pour qu'un terrain soit constructible, il faut que sa superficie soit supérieure ou égale à 1200 m². »
- 2- « Pour des terrains déjà bâtis ne respectant pas ces règles, les dispositions ne s'appliquent pas en cas :
 - d'extension mesurée;
 - de construction d'annexes;
 - de reconstruction des bâtiments après sinistre;
 - de changement de destination. »

d) ZONE Nh

- 1- « Pour qu'un terrain soit constructible, il faut que sa superficie soit supérieure ou égale à 1200 m². »
- 3- « Pour des terrains déjà bâtis ne respectant pas ces règles, les dispositions ne s'appliquent pas en cas :
 - d'extension mesurée;
 - de construction d'annexes;
 - de reconstruction des bâtiments après sinistre;
 - de changement de destination. »

e) ZONE 1AU

- 1- « Pour qu'un terrain soit constructible, il faut que sa superficie soit supérieure ou égale à 1200 m² pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif et 800 m² pour les secteurs desservis par l'assainissement collectif. »

f) ZONE 1AUc

- 1- « Pour qu'un terrain soit constructible, il faut que sa superficie soit supérieure ou égale à 1200 m². »

L'équipe municipale a souhaité apporter **une plus grande souplesse dans un certain nombre de cas limitativement énumérés pour ne pas pénaliser les propriétaires de parcelles déjà bâties qui ne respectent pas les minima parcellaires imposés.** Pour le reste, les règles principales portant sur le minimum parcellaire ne sont pas modifiées, hormis pour la zone UB où le minimum parcellaire est ramené à **700 m² en zone d'assainissement collectif**, ceci, dans le but d'assurer une **meilleure mixité sociale et une meilleure économie d'espace en lien avec les objectifs de la loi Solidarité Renouvellement Urbain et du Grenelle de l'environnement.**

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

ZONES UA, UB, UC, Nh, 1AU, (1AUc)

Enoncé actuel :

Zones UA, UB et UC :

« En secteur Ua, les constructions devront être édifiées en limite ou en continuité de l'alignement préexistant. En cas de reconstruction, l'alignement d'origine du bâtiment devra être respecté.

Le long de l'avenue du Général de Gaulle, entre l'église et la mairie et rue du Roumois, les bâtiments devront obligatoirement être édifiés en limite et conserver l'implantation actuelle en cas de démolition/reconstruction.

En secteur Ub, s'il existe une continuité d'alignement par rapport aux constructions avoisinantes, l'implantation des constructions devra respecter cette continuité ou être édifié au minimum à 3 mètres.

En secteur Uc, les constructions devront obligatoirement être édifiées au minimum à 3 mètres.

Les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de recul.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions et transformations de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique. »

Zone 1AU : « Les nouvelles constructions seront édifiées à 3 m minimum de l'emprise publique ou de la voie. »

Zone Nh : « Dans le secteur Nh, les nouvelles constructions et extensions éventuelles devront être implantées en limite ou à 3 mètres minimum. »

Enoncé modifié :

a) ZONE UA

- 1- « Les constructions nouvelles devront être édifiées en limite de la voie ou en continuité de l'alignement bâti préexistant. En cas de reconstruction, l'alignement d'origine du bâtiment devra être respecté. »
- 2- « Le long de l'avenue du Général de Gaulle, entre l'église et la mairie et rue du Roumois, les bâtiments devront obligatoirement être édifiés en limite de la voie et conserver l'implantation actuelle en cas de démolition/reconstruction. »
- 3- « Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, à la construction d'annexes, aux transformations de bâtiments existants, aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements publics ou d'intérêt collectif. »

b) ZONE UB

- 1- « Si les constructions avoisinantes présentent une continuité d'alignement, les constructions nouvelles devront respecter cette continuité ou être implantées au minimum à 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer ».
- 2- « La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre pourra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1. »
- 3- « 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 bâti de la voie. »

c) ZONE UC

- 1- « Les constructions nouvelles devront être implantées au minimum à **10 mètres** de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer. »
- 2- « La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre pourra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1. »
- 3- « 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 bâti de la voie. »

d) ZONE Nh

- 2- « Les constructions nouvelles devront être implantées au minimum à **10 mètres** de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer. »
- 3- « La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre pourra 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 bâti de la voie. »

e) ZONES 1AU et 1AUc

« Les constructions nouvelles devront être implantées au minimum à **3 mètres (1AU) / 10 mètres (1AUc)** de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer. »

Là encore, l'objet des modifications est de :

- ✓ clarifier et préciser les règles mises en place ;
- ✓ tenir compte des constructions existantes qui ne respectent pas les règles édictées afin de permettre leur évolution et ne pas pénaliser leurs propriétaires.

Par ailleurs, en zones Nh, 1AUc et UC, la municipalité souhaite augmenter la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies en la portant à **10 mètres minimum** au lieu des 3 mètres actuels. Le fait d'imposer un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies existantes ou à créer, résulte de la volonté de préserver la qualité environnementale de la construction, en l'éloignant des sources de nuisances sonores et en assurant le maintien d'un minimum d'espaces verts entre la voie et la construction, garants de son insertion. L'objectif est également d'atténuer l'effet de densité du bâti dans les hameaux. En effet, si une faible distance imposée par rapport aux voies est justifiée dans les zones denses du bourg, elle l'est moins dans les hameaux. De plus, après analyse du parcellaire, il apparaît que les habitations récentes sont implantées presque toutes à plus de 10 mètres de l'emprise des voies en zones UC et Nh.

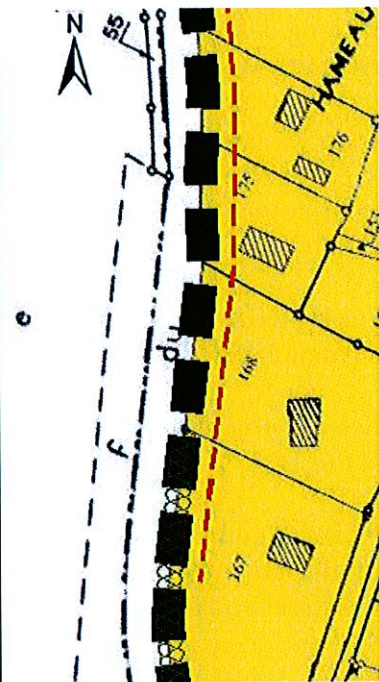


Figure 24 : Recul des constructions actuelles (hameau de Trouville) et règle de prospect mise en place

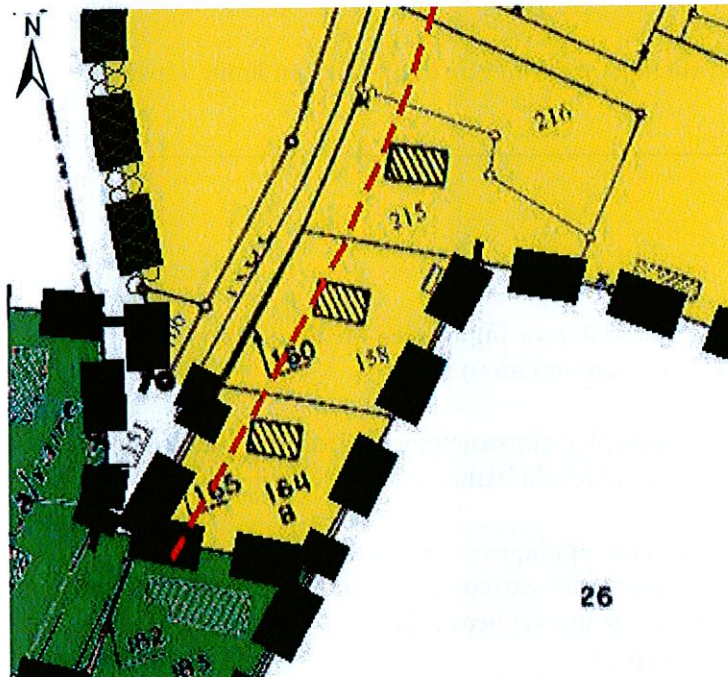


Figure 24bis: Comparaison entre le recul des constructions actuelles (hameau de Trouville) et la règle de prospect mise en place

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

ZONES UA, UB, UC, Nh, 1AU, (1AUc)

Enoncé actuel :

Zones UA, UB et UC :

« En secteur Ua, les constructions ou extensions devront être implantées en limite séparative sur une des limites.

Le long de l'avenue Général de Gaulle, les constructions devront obligatoirement être implantées en limite séparative des deux côtés du bâtiment. »

Dans les autres secteurs de la zone U :

« Sur les terrains construits ou constructibles inférieurs à 1200 m², les constructions doivent être en limite séparative, ou au minimum à 3 mètres.

Sur les terrains construits ou constructibles supérieurs à 1200 m², les constructions doivent être au minimum à 3 mètres.

Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant contigu ne peuvent être autorisées que si elles n'excèdent pas la hauteur de ce bâtiment ou de ce mur.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives. »

Zone 1AU : « Les constructions devront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m minimum. »

Zone Nh : « Dans le secteur Nh, les constructions devront être implantées en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum. »

Enoncé modifié :

a) ZONE UA

- 1- « Les constructions ou extensions devront être implantées en limite séparative sur au moins une des limites (front continu ou semi-continu). »
- 2- « Le long de l'avenue Général de Gaulle, les constructions devront obligatoirement être implantées en limite séparative des deux côtés du bâtiment (front continu). »
- 3- « Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, à la construction d'annexes, aux transformations de bâtiments existants, aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements publics ou d'intérêt collectif. »

b) ZONE UB

Cas des terrains d'une superficie inférieure à 1200 m² :

- 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. »

Cas des terrains d'une superficie supérieure à 1200 m² :

- 2- « Toute construction nouvelle devra s'implanter 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. »
- 3- « Les constructions en limite séparative peuvent être autorisées en adossement à un bâtiment ou à un mur existant contigu à condition qu'elles n'excèdent pas la hauteur de ce bâtiment ou de ce mur. »
- 4- « Les annexes peuvent également être autorisées en limite séparative si et seulement si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère. »

Dans tous les cas :

- 5- « Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. »
- 6- « La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées. »

c) ZONES UC et 1AUc

- 1- « Toute construction nouvelle devra s'implanter 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- « Les constructions en limite séparative peuvent être autorisées en adossement à un bâtiment ou à un mur existant contigu à condition qu'elles n'excèdent pas la hauteur de ce bâtiment ou de ce mur. »
- 3- « Les annexes peuvent également être autorisées en limite séparative si et seulement si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère. »
- 4- « Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. » (seulement en zone UC)

- 5- « La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées. » (seulement en zone UC)

d) ZONE 1AU

- 1- « Toute construction nouvelle devra s'implanter 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- « Les constructions en limite séparative peuvent être autorisées en adossement à un bâtiment ou à un mur existant contigu à condition qu'elles n'excèdent pas la hauteur de ce bâtiment ou de ce mur. »
- 3- « Les annexes peuvent également être autorisées en limite séparative si et seulement si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère. »
- 4- « Les annexes peuvent également être autorisées en limite séparative si et seulement si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère. »

e) ZONE Nh

- 1- « Toute construction nouvelle devra s'implanter 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- « Les constructions en limite séparative peuvent être autorisées en adossement à un bâtiment ou à un mur existant contigu à condition qu'elles n'excèdent pas la hauteur de ce bâtiment ou de ce mur. »
- 3- « Les annexes peuvent également être autorisées en limite séparative si et seulement si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère. »

Dans le cas de l'article 7, la municipalité a souhaité reprendre la règle de l'article R 111-18 du Code de l'urbanisme qui s'applique en l'absence de POS ou PLU (Règlement national d'urbanisme):

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

En effet, il s'agit d'une **règle équitable qui permet à la fois de gérer la densité des constructions et d'assurer l'intimité des habitants**. Cette règle de prospect étant fixée par rapport à la hauteur de la construction projetée, elle garantit un certain ensoleillement et évite de créer un trouble anormal de la jouissance de la propriété voisine. En effet, la marge minimale de recul de 3 mètres assure la préservation d'un minimum d'intimité, d'autant qu'elle permet l'implantation de haies occultant la vue sur la propriété voisine, un entretien aisé de la construction sans recourir à la servitude du tour d'échelle et, finalement, un agencement harmonieux de la construction sur le terrain.

Dans le cas où le terrain à bâtir présente une superficie supérieure à 1200 m², l'implantation en limite séparative n'est autorisée que dans un cas particulier qui, avec les précautions prises, ne doit pas gêner le voisin (*« Les constructions en limite séparative peuvent être autorisées en adossement à un bâtiment ou à un mur existant contigu à condition qu'elles n'excèdent pas la hauteur de ce bâtiment ou de ce mur »*).

Cette implantation en limite séparative est aussi autorisée pour les **annexes**, en en limitant la hauteur à 4 mètres, pour éviter de troubler la jouissance de la propriété voisine. Il ne paraît pas gênant, par exemple, de construire des abris de jardins en limite séparative...

Dans les secteurs plus denses, à caractère plus urbain, (terrains de moins de 1200 m² en zone UB), le règlement prévoyait d'autoriser l'implantation des constructions en limite séparative. Cette règle permet au pétitionnaire de **réaliser une économie d'espace**. En effet, sur des petits terrains, il peut être intéressant d'implanter l'habitation en limite séparative afin de développer un espace libre pour le jardin plus important et non morcelé.

**ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**
ZONES UA, UB, UC, Nh, 1AU, (1AUc)

Enoncé actuel

Zone UA, UB et UC :

« Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 mètres lorsque les façades en vis à vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et fenêtres d'éclairage. »

Zones 1AU et Nh : sans objet

Enoncé modifié

a) ZONE UA

Pas de prescription particulière

Etant donnée la forte densité de ce secteur de la commune, il n'est pas nécessaire de renseigner cet article.

b) ZONES UB, UC, 1AU, 1AUc, Nh

Le terme « constructions » est remplacé par le terme « habitations ». En effet, il n'apparaît pas nécessaire d'imposer, par exemple, des règles de prospect à une habitation et son annexe sur une même propriété...

Par ailleurs, la règle est généralisée pour les zones 1AU et Nh pour lesquelles l'article n'était pas renseigné, sans raison apparente... dans la mesure où ces zones répondent aux mêmes problématiques que les autres zones constructibles.

Enfin, quelques cas dérogatoires sont ajoutés afin de ne pas pénaliser ou compromettre l'évolution du bâti existant :

« Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux restaurations de bâtiments existants ne respectant pas la règle à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher les constructions entre elles. Elles ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction de bâtiments après sinistre ni aux annexes. »

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**ZONES UA, UB, UC, Nh, 1AU, (1AUc)****Enoncé actuel :****Zones UA, UB et UC :**

« En secteur Ua, les constructions ne pourront excéder 80% de la parcelle sauf pour les rues définies sur plan où l'emprise pourra atteindre 100% de la parcelle.

En secteur Ub, les constructions ne pourront excéder 50% de la parcelle.

En secteur Uc, les constructions ne pourront excéder 30% de la parcelle. »

Zone 1AU : « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la parcelle. »

Zone Nh : « L'emprise au sol du bâtiment ne doit pas dépasser 20% de la surface du terrain naturel avant travaux. »

Enoncé modifié

Rappel n°1: 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.

Par conséquent, la municipalité a décidé de supprimer le terme « parcelle » du règlement.

Rappel n°2 :

Définition d'emprise au sol adoptée par la municipalité : « 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. »

a) ZONE UA

Le règlement d'origine limitait l'emprise au sol maximale à 80% avec une dérogation jusqu'à 100% dans la majeure partie des cas... Le centre bourg est particulièrement dense avec des terrains parfois couverts en totalité par des constructions. Par conséquent, il a été décidé de ne pas renseigner cet article.

b) ZONE UB

1. « L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. »
2. « Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, la réhabilitation, le changement de destination, la transformation et la reconstruction après sinistre sont autorisés. »

c) ZONES UC, 1AUc

1. « L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie du terrain. »
3. « Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, la réhabilitation, le changement de destination, la transformation et la reconstruction après sinistre sont autorisés. » (seulement en zone UC)

d) ZONE 1AU

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

e) ZONE Nh

- 1- « L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie du terrain. »
- 2- « Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, la réhabilitation, le changement de destination, la transformation et la reconstruction après sinistre sont autorisés »

Là encore, l'objet des modifications est de préciser la terminologie et d'accorder une souplesse dans certains cas particuliers, afin de permettre l'évolution du bâti existant, ceci dans le but de favoriser la préservation et la rénovation du bâti traditionnel existant.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**ZONES UA, UB, UC, Nh, 1AU, (1AUc)****Enoncé actuel :**Zones UA, UB et UC :

« En secteur Ua, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 14 mètres pour les bâtiments collectifs et 12 mètres pour les maisons individuelles, soit R+2+comble.

Les garages indépendants du volume principal de la construction ne devront pas dépasser une hauteur de 5 mètres.

En secteur Ub et Uc, les constructions ne pourront dépasser une hauteur de 12 mètres.

Ces hauteurs seront mesurées au point le plus bas de l'emprise du terrain de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux. »

Zone 1AU : « Les constructions devront systématiquement être intégrées à leur environnement et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de 12 m. »

Zone Nh : « Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de 12 mètres. »

Enoncé modifié :

Rappel n°1: une hauteur est définie par **deux points de référence** : (en l'absence de précision en la matière, c'est la jurisprudence qui tranche : le point bas est constitué par le niveau du sol naturel, le point haut par celui de l'égout du toit).

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.

a) ZONE UA

- 1- « La hauteur maximale d'une construction nouvelle de toute nature ne peut excéder **14 mètres** au faîtage ou à l'acrotère (soit R+4+C). »
- 2- « Dans le cas d'une annexe indépendante, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère. »
- 3- « Toutefois, dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, 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 la règle sont autorisés. »

Dans tous les cas, la reconstruction après sinistre pourra se faire à l'identique.

b) ZONE UB

- 1- « La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder **12 mètres** au faîtage ou à l'acrotère (soit $R + 2 + C$ (combles aménageables)). »
- 2- « Dans le cas d'une annexe indépendante, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère. »
- 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. »

Dans tous les cas, la reconstruction après sinistre pourra se faire à l'identique.

c) ZONES UC et 1AUc

- 1- « La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder **12 mètres** au faîtage ou à l'acrotère (soit $R + 2 + C$ (combles aménageables)). »
- 2- « Dans le cas d'une annexe indépendante, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère. »
- 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. » (seulement en zone UC)

Dans tous les cas, la reconstruction après sinistre pourra se faire à l'identique.

d) ZONE 1AU

- 1- « La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder **12 mètres** au faîtage ou à l'acrotère (soit $R + 2 + C$ (combles aménageables)). »
- 2- « Dans le cas d'une annexe indépendante, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère. »

e) ZONE Nh

- 1- « La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder **10 mètres** au faîtage ou à l'acrotère (soit $R + 2 + C$ (combles aménageables)). »
- 2- « Dans le cas d'une annexe indépendante, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère. »

- 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. »

Dans tous les cas, la reconstruction après sinistre pourra se faire à l'identique.

Les hauteurs maximales imposées sont très peu contraignantes et relèvent de la volonté de la municipalité de permettre une grande diversité et une grande mixité de l'habitat et des constructions en général sur le territoire.

Pour préserver le bâti traditionnel, en particulier, et lui permettre d'évoluer sans être « gêné » par cette règle, notamment lorsqu'il ne la respecte pas, un alinéa supplémentaire a été instauré visant à permettre les extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle définie dans le PLU, sous réserve que cette extension ne soit pas plus haute que la construction existante...

Par ailleurs, dans la zone Nh, zone de hameaux au sein d'un secteur à dominante naturelle, la hauteur maximale est abaissée à **10 mètres**, ceci dans le but de faciliter l'insertion des futures constructions dans le paysage qui est particulièrement ouvert sur le plateau agricole ou en lisière bocagère de la Forêt de Brotonne...

Pour les autres constructions (annexes notamment), leur hauteur ne devra pas être supérieure à 9 mètres, afin de rester dans un gabarit identique aux bâtiments présents sur le territoire communal.

Enfin, les **distinctions entre « bâtiments collectifs » et « maisons individuelles » sont supprimées.**

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**ZONES UA, UB, UC, Nh, 1AU, (1AUc)****Enoncé actuel :****Zones UA, UB et UC :**

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

Volumétrie générale :

« En cas de démolition/reconstruction, les bâtiments devront garder la volumétrie générale du bâtiment préexistant, notamment pour les bâtiments repérés sur plan. »

Façades**En zone Ua :**

- « - La largeur et la hauteur des percements devront respecter celles de la construction préexistante en cas de démolition/reconstruction pour les bâtiments repérés sur le plan.
- Sur les bâtis existants repérés sur le plan la largeur et la hauteur des percements devront rester identiques. Le PVC, l'aluminium ou le bois pourront être utilisés pour le changement des huisseries.
- Les vitrines des commerces ne pourront être élargies.
- Les constructions à colombages ou en briques doivent en cas de démolition/reconstruction, respecter le style de façade de la construction préexistante.
- Les nouveaux styles de parements sont interdits pour les constructions repérées sur le plan.
- Utiliser des matériaux naturels de couleur soutenue : ton soutenus pour les façades (gris moyen, ocre, grège)
- L'essentage en ardoise naturelle est autorisé.
- Utiliser pour les devantures et les enseignes des couleurs foncées.
- Éviter les couleurs claires pour les menuiseries, volets, châssis de toit, lucarnes et les modénatures composants les façades.
- Exclure toute imitation de matériaux naturels. »

En zone Ub et Uc :

- « - Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.
- Le traitement des parements doit être de qualité égale sur l'ensemble des façades.
- Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits pour réaliser les enduits.
- Toute peinture, ou enduit coloré, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.
- Les imitations de matériaux tels que fausse brique ou faux pan de bois sont interdites.
- Les vérandas, sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant et à condition de respecter les dispositions des articles 6 et 7 de ce chapitre.
- Les bétons apparents sont autorisés s'ils sont réalisés avec coffrage appareillé et coulés avec soin en vue de rester brut. »

Toiture

En zone Ua :

- « - Les ouvertures de toits devront respecter celles déjà existantes. (châssis de toit, lucarne engagée, lucarne à croupe, lucarne rentrante, lucarne retroussée ou chien assis, œil de bœuf)
- Les toitures devront être : à croupe, demi-croupe, toit dit « versant », brisés ou à la mansart.
- Le matériau de toiture devra être en matériaux naturels de couleur soutenue : teinte foncée pour la couverture des toitures. »

En zone Ub et Uc :

- « - Les matériaux de couverture recommandés sont : l'ardoise naturelle ou l'ardoise fibro-ciment teinte noir bleutée à l'exception des projets qui seraient situés dans un secteur particulier qui justifierait un autre choix comme la tuile plate ou mécanique ou une antériorité du matériau de toiture qui le justifierait également.
- Les toitures à deux pans symétriques sont recommandées. Si la toiture est à deux pentes, l'inclinaison devra être comprise entre 40 et 50°.
- Les toitures à un seul versant auront une pente supérieure à 30° et ne sont admises que pour les constructions en adossement à un bâtiment existant ou pour les constructions ou annexes implantées en limite séparative.
- Pour les toitures en zinc, la pente pourra être inférieure à 30°.
- Les toitures terrasses sont autorisées :
 - o pour les bâtiments collectifs
 - o et pour tous les autres bâtiments elles doivent impérativement avoir une surface inférieure à un tiers de la surface totale de la toiture.
- Pour les vérandas, toutes toitures seront acceptées à condition de respecter l'esthétique générale de la construction.
- Les panneaux solaires sont autorisés. »

En ce qui concerne les clôtures ;

« La hauteur maximale des clôtures sur rue ne devra pas excéder 1,80 m.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle de l'enduit de la maison s'il existe.
- les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non caché par une haie vive. »

Zone 1AU :

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

En ce qui concerne les clôtures :

« Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la qualité architecturale des bâtiments.

La hauteur maximale sur rue ne devra pas excéder 1,80 m.

Sont interdits :

- o les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés
- o Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtues d'un enduit
- o Les matériaux métalliques ou non décoratifs (tels que les tubes ou les plaques de tôles, barbelés) et les clôtures de fortune (bambous). »

Zone Nh :

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

Enoncés modifiés :

Toutes les recommandations (« pourra », «..... est autorisé », « est recommandé ») ont été supprimées car elles n'ont aucune valeur réglementaire et elles « brouillaient » l'interprétation et l'application du règlement.

a) ZONE UA**Généralités :**

- 1- « Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- 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- « En cas de démolition/reconstruction, les bâtiments devront garder la volumétrie générale du bâtiment préexistant, notamment pour les bâtiments implantés en front bâti, à l'alignement de la voie. »

Les deux alinéas du paragraphe « généralités » (trois pour la zone UA), que l'on retrouve dans chaque zone, ont pour objectif d'assurer l'intégration des futures constructions dans le site et le cadre environnant et de préserver les caractéristiques du bâti traditionnel notamment en veillant au respect du caractère des constructions en briques ou en colombages, lorsqu'elles sont agrandies ou restaurées.

Le règlement d'origine faisait référence à des « constructions repérées sur le plan », pour lesquelles la largeur et la hauteur des percements devront respecter celles des constructions existantes et, en cas de démolition/reconstruction, la volumétrie générale devra être conservée. Or, il s'avère qu'aucune construction n'a été repérée sur le plan. Il semble que la disposition porte sur les constructions du front bâti du centre bourg. Le règlement est donc précisé en conséquence.

Façades et matériaux :

- 4- « En cas de démolition/reconstruction, la largeur et la hauteur des percements devront respecter ceux de la construction préexistante pour les bâtiments faisant partie du front bâti du centre bourg. »
- 5- « Lors de toute extension, réhabilitation ou rénovation de constructions existantes implantées dans le front bâti du centre bourg, les fenêtres doivent respecter les proportions des constructions existantes avoisinantes, c'est-à-dire être plus hautes que larges. » Les ouvertures participent à part entière aux spécificités d'un bâti de caractère : l'objectif affiché est d'éviter des percements hétéroclites, en rupture avec ceux pratiqués traditionnellement.
- 6- « Les constructions à destination de commerces, de services, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux règles fixées en 5. En particulier, les fenêtres de plain-pied sur rue ou « vitrines » sont naturellement autorisées pour les commerces. » Cette **dérogation** est prévue afin de permettre aux constructions de s'adapter à leur vocation, ce qui n'était pas prévu dans le règlement originel. Le but n'est pas de figer l'existant mais de préserver un certain nombre de motifs et caractéristiques typiques de l'habitat haut normand du centre bourg de Routot afin d'éviter sa banalisation tout en permettant le développement de l'activité et des commerces sans trop de contraintes.
- 7- « 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 systématique aux enduits doit être évité autant que possible ». En fait, le recours à l'enduit s'est systématisé au début du XX^{ème} siècle pour « masquer » les colombages, ce qui a eu pour effet de les « étouffer », de les dégrader, et de standardiser le bâti. Cette disposition est ajoutée afin de pérenniser le cachet du centre bourg.

- 8- « Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques cuites pleines jointoyées, essentages d'ardoises, bardages de bois, ...) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint » : il s'agit d'une disposition qui figurait dans les zones UB et UC du PLU et qui ne figurait pas dans la zone UA.
- 9- « Les constructions à colombages ou en briques doivent en cas de démolition/reconstruction, respecter le style de façade de la construction préexistante. »
- 10- « Les matériaux d'imitation de matériaux traditionnels (fausse brique, faux pan de bois, ...) sont autorisés 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. Dans le règlement d'origine, les imitations de matériaux étaient interdites. Or, le **pastiche** est relativement répandu. L'essentiel est d'en encadrer l'utilisation afin que la construction s'insère au mieux dans son environnement bâti.

Couleurs :

- 11- « Le blanc est interdit en façade comme en toiture et le noir est interdit en façade. » La seule obligation est de ne pas utiliser de **blanc pur, ni de noir** (sauf en toiture) dans la mesure où ces couleurs s'intègrent difficilement à l'environnement, même en présence d'une végétation massive... En particulier, le blanc pur réfléchit la lumière du soleil et peut gêner les propriétaires des constructions voisines. Le blanc pur était déjà interdit dans la plupart des zones du PLU.

- 12- « Les couleurs employées pour les façades du front bâti du centre bourg devront s'inspirer de celles du bâti existant (pastel de teinte crème, ocre, légèrement rosé ...). » Le règlement actuel prévoyait le recours à des couleurs soutenues, et imposait d'éviter les couleurs claires pour les menuiseries, volets, ... Or, il s'avère que le front bâti du bourg de Routot est caractérisé par des enduits de teintes claires, pastels. Les élus ont donc souhaité privilégier le respect de l'existant et la continuité avec celui-ci. Seuls les matériaux traditionnels laissés nus (briques) ou les essentages d'ardoises présentent, par nature, des teintes soutenues.

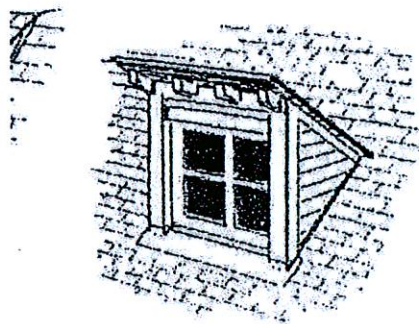


Figure 25 : Teintes des enduits du front bâti du centre bourg

- 13- « Les devantures et les enseignes devront adopter des couleurs inspirées de celles du bâti existant, dans la mesure du possible, c'est-à-dire, sans compromettre l'identification visuelle de la société. En tout état de cause, le pétitionnaire s'attachera à tirer le meilleur compromis 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. » Là encore, cette dérogation est mise en place afin de ne pas se montrer trop contraignant vis à vis des activités et pour servir la politique de soutien des commerces du bourg prévue dans le PADD. L'encadrement proposé permet d'assurer toutefois une bonne insertion du commerce dans le front bâti.
- 14- « Les tuiles claires ou de couleur vive, criarde sont interdites. Elles devront adopter un ton soutenu, vieilli. » Cette règle a pour objectif d'assurer une homogénéité, une harmonie dans les constructions au sein d'un même ensemble bâti. Les tuiles claires s'intègrent moins facilement dans le cadre bâti existant (*même principe pour les autres zones à vocation d'habitat*).

Toitures, ouvertures :

- 15- « Les ouvertures de toits devront respecter celles déjà existantes. (châssis de toit, lucarne engagée, lucarne à croupe, lucarne rentrante, œil de bœuf). **Les lucarnes retroussées sont interdites.** » Les lucarnes retroussées étaient autorisées dans le précédent règlement. Or, ces lucarnes ne sont pas typiques de l'habitat local puisqu'il s'agit de modèles d'ouvertures de toit typiques des pays du Nord de l'Europe (Hollande en particulier).



- 16- « Les toitures devront être : à croupe, demi-croupe, toit dit « versant », brisés ou à la Mansart. » Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses sont seulement autorisées sur des extensions mesurées aux constructions existantes non implantées dans le front bâti du centre bourg. Les dérogations prévues ont là encore pour objectif de permettre l'évolution du bâti existant sans imposer un type de toiture qui se révélerait différent de celui employé à l'origine, ce qui aurait pour conséquence une rupture d'architecture dommageable.
- 17- « Les matériaux de toiture devront être en matériaux naturels de couleur soutenue : teinte foncée pour la couverture des toitures. »
- 18- « 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. Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses. Dans le cas d'extensions ou de réhabilitations, elles pourront être identiques à l'existant. »

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

Cas particulier des annexes

- 19- « 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. »
- 20- « Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) 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 sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture. Seule la tôle ondulée translucide est interdite. »

Les annexes n'étaient pas traitées dans le règlement d'origine du PLU (seul un alinéa figurait pour les vérandas). Or, elles participent à l'harmonie ou à la dysharmonie d'une entité bâtie. Une plus grande souplesse est accordée en raison de leurs multiples fonctionnalités et de leur caractère parfois standardisé. Toutefois, cette souplesse ne doit pas avoir pour conséquence de voir « fleurir » des constructions de caractère hétéroclite, qui pourraient avoir un impact regrettable sur le paysage. C'est la raison pour laquelle des règles de « garde fou » sont prévues dans le PLU. En ce qui concerne les vérandas, l'équipe municipale s'est voulue plus ambitieuse en interdisant qu'elles soient visibles depuis la Rue principale (Avenue du Général de Gaulle).

Energies renouvelables

- 21- « Les surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire sont autorisées en toiture à condition qu'elles soient discrètes et s'intègrent à l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, elles sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans le plan du toit »
- 22- « 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, à terme, les constructions à basse consommation, voire à énergie passive.

Cette règle permet de développer sur la commune l'usage d'énergies renouvelables, sans que les panneaux solaires ne portent atteinte à la qualité des constructions. De plus, la municipalité a émis le souhait d'ajouter un alinéa sur la **conception bioclimatique** de la construction, ce, dans une logique de développement durable et afin d'inciter les pétitionnaires à réaliser le projet d'habitat le plus rationnel possible, le plus économique possible en terme de consommation d'énergie, dans le cadre des nouvelles dispositions du Grenelle de l'environnement.

Clôtures

- 23- « Les seules clôtures pleines autorisées le long des voies publiques, sont les murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, ou recouverts d'un enduit de teinte soutenue sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1 m 50. »
- 24- « Dans tous les cas, les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, les briques flammées, sont interdits. »
- 25- « Les murs de parpaings, agglomérés ou de briques creuses sont autorisés à condition qu'ils soient revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle des matériaux ou de l'enduit utilisé(s) pour la maison. »
- 26- « Les clôtures et haies 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. »

La nature des clôtures est réglementée afin, d'une part, de ne pas gêner la visibilité sur la voie publique, d'autre part, pour éviter de fermer le paysage de manière agressive (murs de hauteur importante qui pourraient nuire au voisinage) et, enfin, pour assurer une intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement naturel et bâti.

Ces objectifs sont résumés à travers la règle suivante, de bon sens, ... mais pas toujours respectée :

Les matériaux disgracieux sont interdits. 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. Ces dispositions existaient déjà dans le précédent PLU.

La disposition qui prévoyait de cacher les grillages de plus de 1 mètre de hauteur par une haie vive est supprimée, pour des considérations d'ordre technique (entretien malaisé de la haie par le propriétaire).

Enfin, pour des motifs de **sécurité routière**, « les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. »

b) ZONES UB, UC, 1AU, 1AUc et Nh

Généralités :

- 1- « Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- 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. »

Façades et matériaux :

- 3- « Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques cuites pleines jointoyées, essentages d'ardoises, bardages de bois, ...) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. »
- 4- « Les matériaux d'imitation de matériaux traditionnels (fausse brique, faux pan de bois, ...) sont autorisés 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- « Le traitement des parements et des enduits doit être de qualité égale sur l'ensemble des façades. »
- 6- « Les bétons apparents sont autorisés s'ils sont réalisés avec coffrage appareillé et coulés avec soin en vue de rester brut »

Ces dispositions sont pour la plupart inchangées. En ce qui concerne les modifications apportées, elles ont été justifiées au chapitre consacré à la zone UA.

Couleurs :

- 7- « Le blanc pur et le noir sont proscrits. »
- 8- « Toute peinture, ou enduit coloré, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux. »
- 9- « Les tuiles claires ou de couleur vive, criarde sont interdites. Elles devront adopter un ton soutenu, vieilli. »

Toitures, ouvertures :

- 10- « La tuile canal, la tuile PVC, la tuile béton, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture sauf dans le cas d'extensions ou de rénovation de constructions existantes qui sont déjà recouvertes avec ces matériaux. » Il s'agit d'autant de matériaux disgracieux, à la pérennité très précaire ou en rupture avec l'architecture locale.
- 11- « Le zinc et le bac acier sont autorisés à condition qu'ils soient anthracites ou de teinte ardoise. »
- 12- « Si la toiture est à deux versants, l'inclinaison devra être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. » L'inclinaison imposée ne s'applique pas si l'existant ne la respecte déjà pas, afin de ne pas créer des « distorsions » et ruptures de pente contraignantes pour le pétitionnaire et malvenues dans le paysage bâti. Le règlement d'origine ne le prévoyait pas.
- 13- « Les toitures à un seul versant (monopentes) devront présenter une pente supérieure à 30° et ne sont admises que pour les constructions en adossement à un bâtiment existant ou pour les constructions ou annexes implantées en limite séparative. »
- 14- « Les toitures terrasses sont seulement autorisées dans les cas suivants :
 - ✓ en élément de liaison, ou pour des extensions mesurées ou pour des annexes attenantes à la construction principale ;
 - ✓ sur la construction principale tant qu'elles n'excèdent pas 1/3 de la superficie totale de la toiture ;
 - ✓ sur les constructions à destination de bureau, d'activité commerciale, artisanale et/ou de service ;
 - ✓ sur les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - ✓ sur les immeubles à destination de logements locatifs ou sociaux. **(seulement en zone UB)** »

Le recours aux toitures terrasses, assez rares aujourd'hui sur le territoire communal mais de plus en plus répandues dans la construction moderne, est encadré et précisé par rapport au règlement actuel afin de favoriser une diversité architecturale sans que celle-ci ne se fasse au dépend de l'harmonie des secteurs bâtis.

- 15- « 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. Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses. Dans le cas d'extensions ou de réhabilitations, elles pourront être identiques à l'existant. » Les élus souhaitent que les futures habitations présentent un débord de toiture de 20 cm minimum et, ce, sur l'ensemble des zones du PLU : cette caractéristique a une vocation non seulement esthétique mais aussi fonctionnelle, en permettant une meilleure évacuation des eaux de pluie, assez fréquentes dans la région et une protection des pignons contre les intempéries. Afin d'éviter toute rupture dans l'architecture d'une construction, cette prescription ne s'applique pas lors de la transformation de constructions existantes.

Cas particulier des annexes

- 16- « 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. »
- 17- « Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture. Seule la tôle ondulée translucide est interdite. »

Energies renouvelables

- 18- « Les surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire sont autorisées en toiture à condition qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, elles sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans le plan du toit. »
- 19- « 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, à terme, les constructions à basse consommation, voire à énergie passive.

Clôtures

- 20- 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.
- 21- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*). Leur hauteur est limitée à deux mètres.
- 22- Dans tous les cas, les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, sont interdits
- 23- Les murs de parpaings, agglomérés ou de briques creuses sont autorisés à condition qu'ils soient revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle des matériaux ou de l'enduit utilisé(s) pour la maison. Leur hauteur ne devra pas excéder 1m80.
- 24- Les clôtures et haies 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.

L'article 11 de la zone Nh ne présentait pas de dispositions particulières. Or, il s'agit d'une zone ayant vocation à accueillir de l'habitat de manière modérée. L'équipe municipale, par souci d'équité et de cohérence, a souhaité appliquer à cette zone les mêmes règles d'aspect extérieur que pour la zone UC. **Il en est de même pour les zones 1AU à vocation d'habitat.**

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT
ZONES UA, UB, UC, Nh, 1AU, (1AUc)

Aucune modification notable n'est apportée à cet article.

A noter simplement que l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme cité dans le règlement ne porte pas sur la réalisation d'aires de stationnement dans le cadre d'un PLU ; de plus, l'énoncé proposé est incomplet.

« Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. »

Aussi, il est remplacé par celui-ci :

Article L123-1-2 du Code de l'urbanisme :

« Les aires de stationnement [telles qu'imposées ci-dessus] peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ZONES UA, UB, UC, Nh, 1AU, (1AUc)

Enoncé actuel :

Zones UA, UB et UC :

« Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de préférence d'essences locales selon la charte paysagère du Parc Naturel Régional des boucles de la Seine Normande.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences de préférence locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement. »

Zone 1AU :

« Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts notamment sur la marge de reculement par rapport aux voies publiques.

Les aires de stationnement sus mentionnées doivent être intégrées à un environnement paysager.

Les chemins creux et les haies encore existants et répertoriés sur le document graphique doivent faire l'objet d'une préservation mais il devra être laissé le libre accès aux parcelles jouxtant les voies. Les accès auront une largeur de 5 mètres.

Ces dispositions devront se réaliser dans le respect de la charte du Parc Naturel Régional des boucles de la Seine Normande. »

Zone Nh :

« Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Sur l'ensemble de la zone N, les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives et parcellaires doivent être conservés.

Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte.

Ces accès auront une ouverture de 5 mètres.

Ces dispositions devront respecter la charte paysagère du Parc Naturel Régional des boucles de la Seine Normande.

Il est interdit de reboucher les mares désignées sur le règlement graphique. »

Enoncé modifié**a) ZONE UA**

- 1- « Les haies végétales seront impérativement composées d'essences régionales, si possible variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°8 au présent règlement. »
- 2- « Les espaces libres doivent être paysagés et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux. »
- 3- « Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement. »
- 4- Pour tous travaux touchant les éléments du paysage recensés, 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 cercles à l'intérieur desquels un petit rond a été dessiné ;
 - les vergers 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.

b) ZONE UB

- 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°8 au présent règlement. »
- 2- « Les espaces libres doivent être paysagés et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux. »
- 3- « Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement. »
- 4- « Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à 20% de la superficie du terrain d'assiette de la construction issu de la division. »
- 5- « Toute opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare doit comporter un ou plusieurs espaces verts communs d'une superficie totale supérieure ou égale à 10% de la superficie totale de la propriété assiette de l'opération (y compris ouvrages de gestion des eaux pluviales paysagés). »

6- Pour tous travaux touchant des éléments du paysage recensés, 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 cercles à l'intérieur desquels un petit rond a été dessiné ;
- les vergers 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.

c) **ZONES UC et 1AUc**

- 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°8 au présent règlement. »
- 2- « Les espaces libres doivent être paysagés et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux. »
- 3- « Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement. »
- 4- « Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à 30% de la superficie du terrain d'assiette de la construction issu de la division. »
- 5- Pour tous travaux touchant des éléments du paysage recensés, 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 cercles à l'intérieur desquels un petit rond a été dessiné ;
- les vergers 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.

d) ZONE 1AU

- 1- « Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales, si possible variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe n°8 du présent règlement. »
- 2- « Les espaces libres doivent être paysagés et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux. »
- 3- « Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement. »
- 4- « Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à 20% de la superficie du terrain d'assiette de la construction issu de la division. »
- 5- « Toute opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare doit comporter un ou plusieurs espaces verts communs d'une superficie totale supérieure ou égale à 10% de la superficie totale de la propriété assiette de l'opération (y compris ouvrages de gestion des eaux pluviales paysagés). »
- 6- Pour tous travaux touchant les éléments du paysage recensés, 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 cercles à l'intérieur desquels un petit rond a été dessiné ;
 - les vergers 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.

e) ZONE Nh

- 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°8 au présent règlement. »
- 2- « Les espaces libres doivent être paysagés et plantés d'essences de préférence locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux. »
- 3- « Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement. »

- 4- « Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à 30% de la superficie du terrain d'assiette de la construction issu de la division. »
- 5- Pour tous travaux touchant des éléments du paysage recensés, 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 cercles à l'intérieur desquels un petit rond a été dessiné ;
- les vergers 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.

La municipalité a souhaité mettre en place une « graduation » dans l'**accompagnement paysager des espaces bâtis**. Ainsi, plus leur identité devient rurale (hameaux en zones UC et Nh), plus l'accompagnement paysager doit être conséquent (passage de 20% en zone UB à 30% en zones UC et Nh). Cette règle permet de favoriser l'insertion des constructions au paysage et de recréer les caractéristiques et l'atmosphère propres aux hameaux du Roumois.

Par ailleurs, les mesures relatives au recensement du paysage « esquissées » dans le précédent règlement sont précisées.

Enfin, la plantation de haies devra se faire obligatoirement en essences régionales : il ne s'agit plus simplement d'une recommandation, ceci, dans le but de préserver les caractéristiques paysagères des entités bâties propres au Roumois et en compatibilité avec les orientations de la charte paysagère du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande. Afin de guider chaque pétitionnaire, **une liste d'essences régionales est annexée au règlement**.

A noter que les dispositions portant sur les accès ont été supprimées, dans la mesure où elles ne sont pas adaptées dans un article réglementant les espaces verts.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
ZONES UA, UB, UC, Nh, 1AU

Actuellement, cet article n'est pas réglementé.

La règle portant sur le minimum parcellaire de l'article 5 ne répond qu'imparfaitement à l'objectif de la municipalité de gérer la densité du bâti sur son territoire. En effet, on peut bâtir sur une parcelle de 1200 m² plusieurs constructions à la fois ...

Il a donc été décidé d'instaurer un **coefficient d'occupation des sols**, à l'article 14, en complément de l'emprise au sol, qui permet d'avoir de grands terrains pour des grandes constructions et des petits terrains pour des constructions plus modestes.

Rappel :

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.

« 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 »

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

Afin que cette règle ne puisse être « détournée » et aboutisse à une surdensité, non compatible avec la capacité actuelle des réseaux et de la voirie, les élus ont souhaité la renforcer par l'application de l'**article L 123-1-1 du Code de l'urbanisme**. Ainsi, lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droit ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation du sol au terrain considéré. Au bout de 10 ans, le COS est automatiquement régénéré. Devant la pression foncière, les élus souhaitent maîtriser l'urbanisation et par conséquent les équipements qui l'accompagnent...

Nouvel énoncé :

a) **ZONE UA**

Non réglementé

b) ZONE UB

Il s'agit de la zone du centre bourg dont la majeure partie est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

En application des nouveaux objectifs du Grenelle de l'environnement qui viennent renforcer ceux de la loi SRU pour contribuer à un meilleur équilibre entre espace naturel et agricole d'une part et espaces urbanisables d'autre part, il apparaît nécessaire d'encourager une densification de cet espace du bourg, ce qui permet de **lutter contre l'étalement urbain et de revitaliser ce centre rurbain**, où se situent commerces et équipements. Par conséquent, **il n'est pas fixé de COS dans la zone UB.**

c) ZONES UC et 1AUc

- 1- « Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,30** pour les habitations. Il ne s'applique pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre. »
- 2- « En vertu de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

En cas de division d'une parcelle bâtie, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. »

d) ZONE 1AU

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

e) ZONE Nh

Non réglementé

A noter que cette règle ne s'applique qu'aux constructions à destination d'habitation afin de ne pas pénaliser les activités économiques ou les projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Une distinction a été opérée entre, d'une part, les zones bâties denses du bourg (zone UB) et d'extension pavillonnaire (zones 1AU) et, d'autre part, les zones de hameaux au caractère rural plus affirmé (zone UC) en pratiquant :

- ✓ pour les premières aucun COS maximum n'est fixé, ceci, pour favoriser la densité et l'économie d'espace qui en découle ;
- ✓ pour les secondes, un COS maximum est fixé afin de réguler la densité et de conserver le caractère du hameau : 0,30 : c'est à dire que sur un terrain de 1200 m², je peux bâtir 360 m² de SHON.

Le rapport de présentation du PLU en vigueur est en effet clair sur les objectifs de la commune : il différencie (*pages 84 et suivantes*) :

- ✓ la zone UB « positionnée sur l'ensemble des espaces de densité moyenne » : il s'agit de lotissements récents situés en périphérie de l'urbanisation du centre bourg et en continuité ;
- ✓ la zone UC positionnée sur le hameau de Trouville qui constitue une « zone urbaine de densification légère », dans la mesure où l'assainissement collectif n'est pas prévu et où le caractère rural est plus affirmé ;

Par conséquent, la **combinaison** proposée par la municipalité **entre superficie minimale, emprise au sol et coefficient d'occupation des sols** permet de répondre aux objectifs de mixité de l'habitat prônée dans les objectifs du PLU, ce qui n'était qu'imparfaitement le cas jusqu'à présent.

Les chiffres proposés constituent un bon compromis entre maintien d'un caractère rural et d'un bâti relativement aéré et nécessité d'une économie d'espace défendue par la loi Solidarité Renouvellement Urbain et le Grenelle de l'environnement qui encouragent la densification des espaces urbanisés prioritairement à leur étalement.

En ce qui concerne la zone Nh « positionnée sur les espaces bâtis qui ne forment pas en eux mêmes des hameaux constitués, mais des parties actuellement urbanisées suffisantes pour envisager une très légère densification », rappelons que le code de l'urbanisme, dans son article L123-1 alinéa 13 ne prévoit l'instauration d'un COS que pour les zones Urbaines ou A Urbaniser. Par conséquent, seules la hauteur et l'emprise au sol limitées dans la zone Nh concourront à encadrer la densité des constructions, ceci en accord avec l'article R123-9 du Code de l'urbanisme : « *Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.* »

NOTA : Une zone AUc a été ajoutée au plan de zonage (*relire le chapitre précédent*). Son règlement est identique à celui de la zone UC, à quelques exceptions près. En effet, les dispositions portant sur les constructions existantes ne sont naturellement pas reportées, au vu du caractère naturel de la zone.

B- Les zones à vocation d'équipements ou d'activités

L'objet de la modification est de mettre en cohérence les règles des zones UE, UZ, 1AUE, 1AUX et 1AUZ entre elles et/ou en fonction des caractéristiques et des besoins de l'occupation et de l'utilisation du sol.

De plus, le règlement de la zone AUE à vocation d'équipements est absent. Or, conformément à l'article R123-9 du Code de l'urbanisme, chaque zone doit disposer d'un règlement renseignant au moins les articles 6 et 7 à savoir, respectivement, les distances d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

« Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques. »

Rappelons que les règles des articles 3 et 4 sont « calquées sur celles des autres zones constructibles. Toutefois, des dispositions propres aux zones d'activités sont conservées :

- 1- « Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tout type de véhicule puisse faire aisément demi-tour. »
- 2- « Les intersections entre les voies doivent être entièrement sécurisées. La délivrance des autorisations est subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les intersections présentent un risque pour les usagers des voies. Ce risque sera apprécié au regard de la position de l'intersection, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »
- 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. Les accès à partir d'une voie ouverte à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que les véhicules quels qu'ils soient puissent entrer ou sortir de l'établissement sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses. »

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

ZONES UE, UZ, 1AUE, 1AUX, 1AUZ

Pas de prescription particulière. Cet article n'est pas modifié. La réglementation portant sur la superficie minimale des terrains n'apparaît pas pertinente dans une zone à vocation d'équipements ou d'activités.

**ARTICLE 6 : DISTANCE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**
ZONES UE, UZ, 1AUE, 1AUX, 1AUZ

Enoncés actuels :

Zone UE :

« Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou au minimum à 4 mètres.
Les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de recul.
Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions et transformations de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique. »

Zone UZ :

« Les nouvelles constructions devront être implantées au moins à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies, sauf pour ce qui concerne les bâtiments de gardiennage.
Les extensions sur la marge de reculement seront possibles à condition de respecter la ligne d'implantation dominante.
Peuvent toutefois être implantés sur la marge de reculement les bâtiments techniques de faible emprise tels que transformateur, local d'accueil.
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas soumis aux distances de reculement. »

Zone 1AUE :

Néant

Zone 1AUX :

« Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 mètres. »

Zone 1AUZ :

« Les nouvelles constructions devront être implantées au moins à 10 m par rapport à l'alignement des voies.
Peuvent toutefois être implantés sur la marge de reculement les bâtiments techniques de faible emprise tels que transformateur, local de gardiennage, local d'accueil, ne dépassant pas une hauteur déterminée à l'article 10 du présent règlement de cette zone.
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas soumis aux distances de reculement. »

Enoncés modifiés :**a) ZONE UE**

- 1- « La distance comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle au point de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer doit être au moins égale à la **moitié de la différence d'altitude** entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres.** »
- 2- « La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre pourra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1. »
- 3- « 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 bâti de la voie. »

b) ZONE UZ

- 1- « Les constructions nouvelles devront être implantées au minimum à **10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.** »
- 2- « La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre pourra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1. »
- 3- « 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 bâti de la voie. »
- 4- « Peuvent toutefois être implantés sur la marge de reculement les bâtiments techniques de faible emprise tels que transformateur, local d'accueil, bâtiment de gardiennage. »
- 5- « Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas soumis aux distances de reculement. »

c) ZONE 1AUE

- 1- « La distance comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle au point de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer doit être au moins égale à la **moitié de la différence d'altitude** entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres.** »

d) ZONE 1AUX

- 1- Les constructions nouvelles devront être implantées au minimum à **10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.**
- 2- Peuvent toutefois être implantés sur la marge de reculement les bâtiments techniques de faible emprise tels que transformateur, local d'accueil, bâtiment de gardiennage.
- 3- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas soumis aux distances de reculement.

e) ZONE 1AUZ

- 1- Les constructions nouvelles devront être implantées au minimum à **10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.**
- 2- Peuvent toutefois être implantés sur la marge de reculement les bâtiments techniques de faible emprise tels que transformateur, local d'accueil, bâtiment de gardiennage.
- 3- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas soumis aux distances de reculement.

Les règles fixées à l'article 6 étaient différentes entre les différentes zones d'activités. Les élus ont souhaité les uniformiser afin de créer un front bâti homogène, dans la continuité de l'existant.

Cette distance permet de réguler à la fois la **densité des constructions et leur impact sur l'environnement naturel ou bâti**. En effet, la municipalité souhaite favoriser le développement d'une zone d'activités fonctionnelle présentant un accompagnement paysager soigné. Aujourd'hui, les bâtiments artisanaux et industriels de la zone UZ sont tous implantés à une distance d'au moins **10 mètres** de la limite d'emprise de la RD 90 et sont relativement alignés. Les élus décident donc de respecter ce retrait et de le généraliser à l'ensemble des zones d'activités « distribuées » le long de la RD 90 (UZ, AUZ, AUX), en prévoyant toutefois des dérogations dans certains cas limitativement énumérés. A noter que le stationnement pourra bien entendu s'effectuer dans la marge de recul.

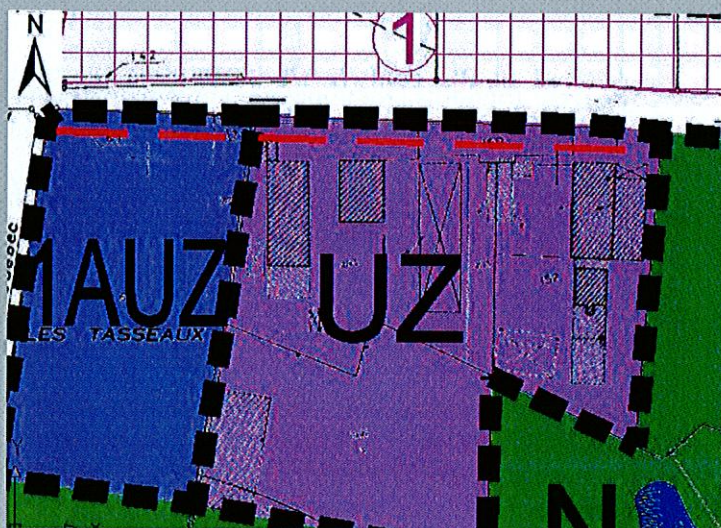


Figure 26 : Distance de recul des constructions par rapport à la RD 90 (en rouge, règle des dix mètres de prospect à respecter)

Pour les zones à vocation d'équipements, le groupe de travail opte pour une règle de distance proportionnelle à la hauteur de la construction. Ainsi, plus la construction sera haute, plus elle devra être implantée loin de la voie, ce qui permet par conséquent d'en limiter l'impact. Le groupe de travail s'inspire en cela de la règle de l'article R111-18 du Règlement National d'Urbanisme qui s'applique en l'absence de POS ou PLU approuvé sur le territoire :

« Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. »

La distance minimale est toutefois fixée à **6 mètres**, ce qui permet une assez grande marge de manœuvre à la municipalité pour agencer ses équipements sans créer de nuisances visuelles trop fortes.

**ARTICLE 7 : DISTANCE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE
ZONES UE, UZ, 1AUE, 1AUX, 1AUZ**

Enoncés actuels :

Zone UE :

« Sur les terrains construits ou constructibles inférieurs à 1200 m², les constructions doivent être en limite séparative, ou au minimum à 3 mètres.

Sur les terrains construits ou constructibles supérieurs à 1200 m², les constructions doivent être au minimum à 3 mètres.

Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant contigu ne peuvent être autorisées que si elles n'excèdent pas la hauteur de ce bâtiment ou de ce mur.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives. »

Zone UZ :

« La construction en limite séparative est autorisée sur au moins une des limites.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit en être écartée d'au moins 3 mètres.

En limite de zone les constructions doivent être implantées à une distance minimale de $R = h/2$ avec un minimum de 4 mètres. »

Zone 1AUE :

Néant

Zone 1AUX :

« La construction en limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit en être implantée à une distance minimale de 3 mètres. »

Zone 1AUZ :

« La construction en limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit en être écartée d'au moins 3 m.

En limite de zone les constructions doivent être implantées au moins à 10 m. »

Enoncés modifiés :**a) ZONE UE**

- 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, 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 détruits par un sinistre devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées. »
- 4- « En limite de zone, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de zone, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres. »

b) ZONE UZ

- 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, 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 détruits par un sinistre devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées. »
- 4- « En limite de zone, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de zone, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres. »

c) **ZONE 1AUE**

- 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- « En limite de zone, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de zone, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres. »

d) **ZONE 1AUX**

- 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. »

e) **ZONE 1AUZ**

- 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- « En limite de zone, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de zone, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres. »

A l'article 7, le groupe de travail choisit de reproduire la règle de distance héritée du Règlement National d'urbanisme.

L'implantation en **limite séparative de zone A** n'est toutefois pas autorisée, que ce soit pour les zones à vocation d'activités comme pour les zones à vocation d'équipements. La distance devra respecter un minimum de 4 mètres ou $H/2$. Ceci permet de limiter l'impact des constructions sur l'environnement agricole ou naturel.

A cet effet, les élus ont par ailleurs mis en place une orientation d'aménagement sur les zones AUE et AUZ : la création d'une frange arborée d'essences régionales ; imposer une distance de recul permet d'optimiser le développement de ces arbres et arbustes.

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

ZONES UE, UZ, 1AUE, 1AUX, 1AUZ

Seul l'article 8 du règlement de la zone UE était renseigné. Y figurait la mention suivante :

« Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 mètres lorsque les façades en vis à vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et fenêtres d'éclairage. »

Au vu de la vocation de la zone réservée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les élus jugent qu'il n'y a pas un réel enjeu urbanistique dans l'implantation des équipements les uns par rapport aux autres. Par conséquent, la prescription est supprimée.

**ARTICLES 9 et 14 : EMPRISE AU SOL ET COEFFICIENT D'OCCUPATION
DES SOLS**

ZONES UE, UZ, 1AUE, 1AUX, 1AUZ

L'emprise au sol dans ces zones est limitée à 50% (sauf dans la zone 1AUE où elle n'était pas réglementée). Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé. Ces articles ne sont pas modifiés.

Une zone d'activités bien aménagée répond au triptyque suivant : l'occupation des terrains doit idéalement être décomposée en 3 usages : 1/3 pour les bâtiments, 1/3 pour les accès, aires de manœuvre et de stationnement et 1/3 pour les espaces verts. Lorsque cet équilibre est mis à mal, des dysfonctionnements apparaissent. Ainsi, pour garantir une répartition optimisée, il est recommandé de ne pas dépasser 50% d'emprise au sol pour les constructions.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONES UE, UZ, 1AUE, 1AUX, 1AUZ

Enoncés actuels :

Zone UE :

« La hauteur maximale ne pourra excéder 15 mètres.

Ces hauteurs seront mesurées au point le plus bas de l'emprise du terrain de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux. »

Zone UZ :

« La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

Pour les constructions en limite séparative, elles ne devront pas avoir une hauteur dépassant celle de la construction déjà existante en mitoyenneté sur la parcelle voisine.

Le plafond de hauteur ne s'applique pas aux installations techniques qui par leur nature nécessitent obligatoirement une hauteur supérieure »

Zone 1AUE :

Néant

Zone 1AUX :

« Les constructions devront systématiquement être intégrées à leur environnement et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de 8 m, sauf nécessités techniques particulières. »

Zone 1AUZ :

« Les constructions devront systématiquement être intégrées à leur environnement et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de 12 m, sauf nécessités techniques particulières. »

Enoncés modifiés :**a) ZONE UE**

- 1- « La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder **15 mètres** au faîtage ou à l'acrotère. »
- 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. »

Dans tous les cas, la reconstruction après sinistre pourra se faire à l'identique.

b) ZONE UZ

- 1- « La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder **15 mètres** au faîtage ou à l'acrotère. »
- 2- « Pour les constructions en limite séparative, elles ne devront pas avoir une hauteur dépassant celles de la construction déjà existante en mitoyenneté sur la parcelle voisine. »
- 3- « Le plafond de hauteur ne s'applique pas aux installations techniques qui par leur nature nécessitent obligatoirement une hauteur supérieure (silos, par exemple) »
- 4- « 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. »

Dans tous les cas, la reconstruction après sinistre pourra se faire à l'identique.

c) ZONE 1AUE

- 1- « La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder **15 mètres** au faîtage ou à l'acrotère. »

d) ZONE 1AUX

- 1- « La hauteur maximale d'une construction nouvelle ne peut excéder **15 mètres** au faîtage ou à l'acrotère. »
- 2- « Le plafond de hauteur ne s'applique pas aux installations techniques qui par leur nature nécessitent obligatoirement une hauteur supérieure. »

e) ZONE 1AUZ

- 1- « La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder **15 mètres** au faîtage ou à l'acrotère. »
- 2- « Pour les constructions en limite séparative, elles ne devront pas avoir une hauteur dépassant celle de la construction déjà existante en mitoyenneté sur la parcelle voisine. »
- 3- « Le plafond de hauteur ne s'applique pas aux installations techniques qui par leur nature nécessitent obligatoirement une hauteur supérieure (silos, par exemple). »

L'équipe municipale a souligné le caractère disparate et incohérent des règles portant sur la hauteur maximale des constructions : la hauteur maximale fixée pour les bâtiments d'activités est inférieure à celle fixée pour les habitations dans la zone UB ! Les commerces sont même limités à 8 mètres dans la zone AUx ! Or, en principe, les bâtiments d'activités nécessitent des volumes et des hauteurs plus importantes pour être fonctionnels...

La zone de Routot est réservée à des activités artisanales, industrielles, commerciales. La logique actuelle de rentabilité dans laquelle les coûts de production, de traitement et de stockage doivent être réduits pour assurer une meilleure compétitivité à l'entreprise, implique la recherche d'une forme de bâtiment optimale. De plus, les bâtiments existants, notamment, les silos, présentent des hauteurs supérieures aux dix mètres actuellement imposés. **De trop grandes contraintes peuvent décourager les entrepreneurs et les inciter à se tourner vers des zones d'activités plus adaptées à leurs besoins.**

Par conséquent, les élus choisissent de fixer la hauteur maximale des bâtiments d'activités à **15 mètres** au faîtage ou à l'acrotère, c'est-à-dire comme celle des constructions d'équipements.

Pour comparaison, sur la zone d'activités de Beuzeville, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 16 mètres au faîtage ou à l'acrotère (zone NAs). Sur celle de Pont-Audemer, la hauteur maximale fixée à l'article 10 est de **15 mètres** (faîtage ou acrotère) (zone AUe).

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ZONES UE, UZ, 1AUE, 1AUX, 1AUZ

Enoncés actuels :

Zone UE :

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

En ce qui concerne les clôtures

« La hauteur maximale des clôtures sur rue ne devra pas excéder 1,80 m.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle de l'enduit de la maison s'il existe
- Les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive. »

Zone UZ :

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

Clôtures :

« Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle de l'enduit de la maison s'il existe.
- Les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive

La hauteur maximale sur rue ne devra pas dépasser une hauteur de 2,20 m.

La hauteur des murs pleins ou opaques est limitée à 1,80 mètre.

Aux abords des carrefours et ronds points, les clôtures devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la visibilité.

Le champ de vision devant être entièrement dégagé aux entrées d'entreprises. »

Zone 1AUE :

Néant

- les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de cercles à l'intérieur desquels un petit rond a été dessiné ;
- les vergers 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. »

En **zone N**, les règles sont les mêmes que pour la zone Nh (où l'habitat est autorisé), ceci pour assurer une cohérence entre les petits groupes bâtis et les secteurs naturels environnants. Il n'est pas fixé d'emprise au sol, dans la mesure où la zone est inconstructible, à quelques exceptions limitativement énumérées. Autrement dit, il n'existe pas d'enjeux en terme de densification.

A l'article 10, la hauteur maximale initialement limitée à 12 mètres l'est désormais à 10 mètres, ceci, comme pour le secteur Nh, dans le but de limiter l'impact de toute nouvelle construction. La hauteur des annexes est, pour sa part, limitée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour servir le même objectif.

- 1- « La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère (soit $R + 1 + C$ (combles aménageables)). »
- 2- « Dans le cas d'une annexe indépendante, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère. »
- 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. »

« Dans tous les cas, la reconstruction après sinistre pourra se faire à l'identique. »

Enfin, à l'article 13, ce sont les mêmes dispositions que pour la zone A qui sont prises. Seule la règle portant sur les bâtiments agricoles n'est logiquement pas reportée puisque ces derniers ne sont pas autorisés en zone N. Là encore, le but est de préciser et d'adapter des règles très générales, pas toujours faciles d'application ni d'appréciation.

V- BILAN DES CAPACITES D'ACCUEIL PAR APPLICATION DES NOUVELLES MESURES DE DENSITE

Zone	Superficie	Superficie Urbanisable	A partir des densités			
			densité	Capacité d'accueil		
				SHON	Logements	Habitants
I	31 420 m ²	25 136 m ²	(700 m ²)	4668 m ²	36	86
II	14 701 m ²	11 761 m ²	(700 m ²)	2 210 m ²	17	40
III	40 558 m ²	32 446 m ²	(700 m ²)	5980 m ²	46	111
Zones 2AU	73 153 m ²	58 552 m ²	(700 m ²)	10 873 m ²	83	200
UC	120 000 m ²	29 225 m ²	0.30 (1200 m ²)	3166 m ²	24	58
Nh	182 417 m ²	28 675 m ²	(1200 m ²)	-	24	57
TOTAL	354 249 m² soit 35 ha	185 800 m² soit 18,5 ha	-	26 897 m²	230	552

En reprenant les chiffres des capacités d'accueil définis aux pages 79 et 80 du rapport de présentation et en ajoutant celles des zones UC et Nh qui n'y figuraient pas, le mode de calcul demeure le même, pour assurer une comparaison cohérente, mais le raisonnement s'effectue en terme de densité.

Sachant qu'un logement sur Routot représente une SHON moyenne de 130 m² (chiffres des 10 dernières années sur une moyenne des autorisations de construire délivrées, source : SITADEL), on peut tabler sur un accroissement de la population de 552 habitants environ d'ici à 2018. Il faut retrancher 90 décès environ et ajouter 75 habitants venant occuper les logements vacants (*relire à cet effet la page 81 du rapport de présentation du PLU en vigueur*). Par conséquent, les modifications apportées ne corrigent pas sensiblement les capacités d'accueil envisagées et demeurent donc compatibles avec les orientations du PADD.

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE
ROUTOT

PLAN LOCAL
D'URBANISME

PIECE N°1

RAPPORT DE PRESENTATION

Procédure :

Prescrit le : 09.07.2003
Arrêté le : 27.06.2007
Approuvé le : 16.05.2008
Modifié le : 28.05.2010
Révision simplifiée le :

21 DEC. 2012

Cachet de la mairie :



Signature :

Le Maire
Bernard VINCENT

TRIPLET PHILIPPE
GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.
D.E.S.S. URBANISME

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

Triplet
Philippe

ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

MOTIVATIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE (2012)

I) CONTEXTE ET MOTIVATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL :

Le Plan Local d'Urbanisme de ROUTOT a été approuvé en 2008 et modifié en 2010. Routot a été identifiée comme « **pôle de relais rural** » dans les orientations du futur Schéma de Cohérence Territoriale du Roumois. En effet, la commune possède un niveau de commerces, de services de proximité et d'équipements qui lui confèrent une aire de rayonnement justifiant un niveau de développement urbain relativement ambitieux.

Pour conserver cette attractivité, source de dynamisme, Routot doit réunir les conditions pour, notamment, **maintenir, restructurer voire diversifier ses équipements**. L'un d'entre eux, la **gendarmerie**, bénéficie à l'ensemble des habitants du canton.

Cependant, les conditions actuelles d'installation de la caserne ne répondent plus aujourd'hui aux normes d'accueil du public et n'offrent pas aux gendarmes un cadre de travail approprié à leurs activités. Les locaux de service et la capacité d'accueil en logement sont sous dimensionnés. Dans ce contexte, depuis 2007, une construction modulaire de 65 m² a été mise en place et 4 logements sont loués hors caserne. Cependant, ces solutions ne peuvent être que temporaires car la caserne, en tant qu'établissement recevant du public (ERP), doit être mise aux normes d'ici à 2016. Le site, enclavé au sein d'espaces plus ou moins partiellement urbanisés, et les bâtiments actuels ne permettent pas de satisfaire cette exigence.



Figure 1: Caserne de gendarmerie actuelle, Rue du Docteur Collignon (RD n°144)

Par conséquent, en juillet 2009, le commandant de groupement de L'Eure a demandé l'autorisation d'entreprendre les démarches pour construire une nouvelle caserne au profit de 12 militaires.

En réponse, la commune de Routot a accepté de prendre en charge la maîtrise d'ouvrage afin d'assurer la pérennité des missions de ce service public: sécurité, maintien de l'ordre, assistance et

secours, circulation routière. Il est en effet vital de conserver la présence des services de l'Etat sur les territoires ruraux.



Figure 1bis: Localisation de la caserne de gendarmerie actuelle, Rue du Docteur Collignon (RD n°144) (photo aérienne)

Au règlement graphique du PLU, de vastes terrains, situés dans la couronne périphérique du bourg, entre la Rue du Roumois (RD n°90) et la Rue de Brotonne (RD n°94) ont été classés en zones UE, 1AUe ou 2AUe, qui sont des zones destinées, à plus ou moins long terme, à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

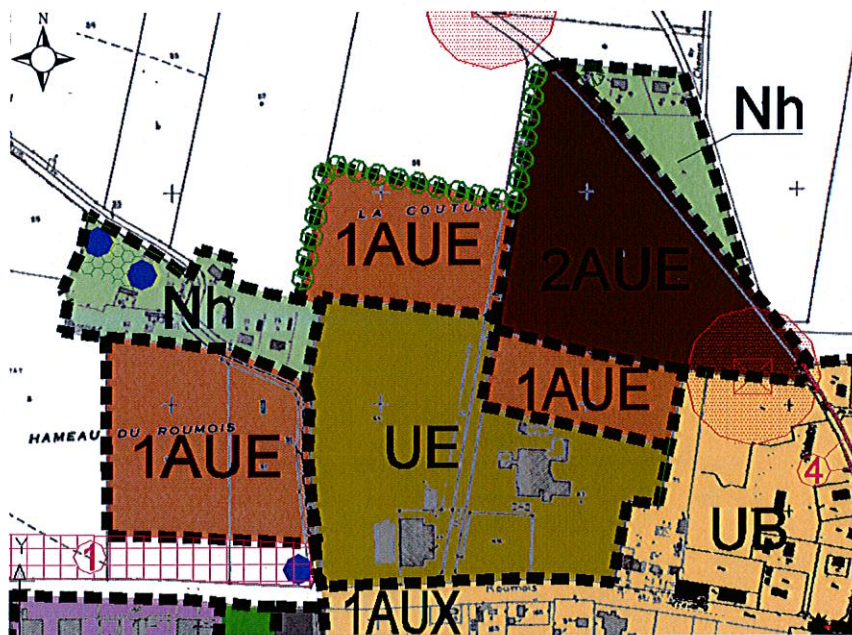


Figure 3: Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur : un vaste pôle d'équipements multi services est projeté en périphérie Nord-Ouest du bourg

S'y trouvent déjà le collège, le gymnase, les terrains de sport (football, tennis, ...) et la caserne de pompiers. Logiquement, la municipalité a choisi d'implanter sa future gendarmerie à proximité de l'ensemble de ces équipements, afin de poursuivre sa démarche de création d'un pôle multi services fonctionnel.



Figure 4: Collège du Roumois



Figure 5: Caserne de pompiers



Figure 6: Terrain de football

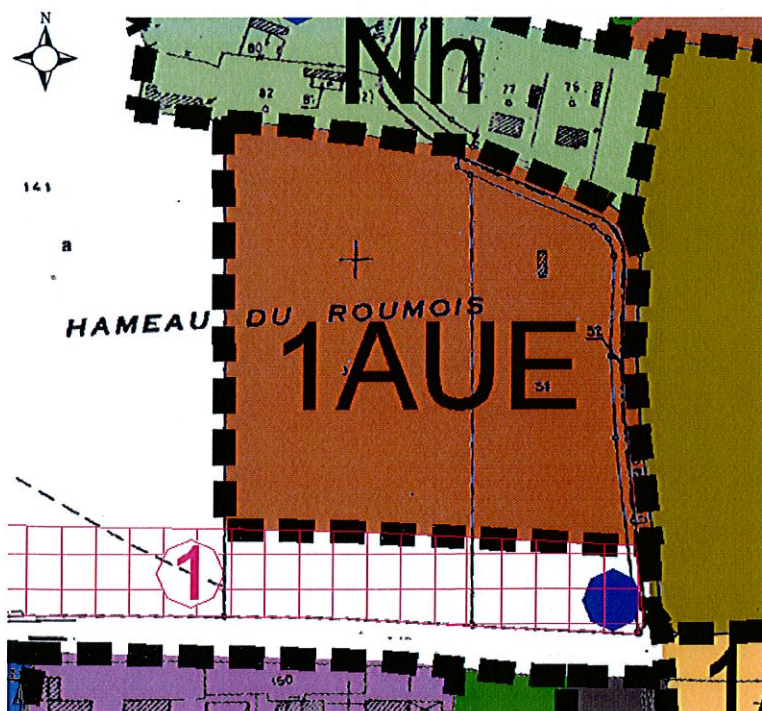


Figure 3bis: Gros plan sur la zone 1AUe située le long de la Rue du Roumois

Le terrain sélectionné est la moitié Sud de la parcelle cadastrée section ZB n°31, desservie par la Rue du Roumois au Sud et la Rue des Bérangers à l'Est. Elle est partagée entre une zone 1AUe et une zone A. En effet, une bande de 40 mètres de large, le long de cette rue, a été classée en zone A et est « frappée » d'un emplacement réservé.

L'objectif poursuivi dans le PLU d'origine était de réaliser un aménagement paysager pour traiter cette entrée du bourg, très « décriée » d'un point de vue esthétique. Or, l'ampleur des terrains ainsi gelés (plus de 1,5 hectare) apparaît disproportionné au regard de l'objectif poursuivi... Ces dispositions réglementaires ont pour effet d'imposer une implantation de la future gendarmerie (et des autres équipements qui pourraient ensuite ultérieurement s'implanter dans la zone 1AUe) en très fort recul par rapport à la Rue du Roumois, ce qui présente un certain nombre de désavantages :

- ✓ Consommation excessive de terrain, alors même que le Grenelle de l'environnement enjoint les communes à prendre des mesures pour gérer de manière plus économe le foncier, en particulier les terres agricoles ; sur la seule parcelle cadastrée section ZB n°31, 3000 m² environ sont actuellement gelés, soit la moitié des besoins en foncier estimés pour l'implantation de la future gendarmerie et ses logements (*lire à cet effet la notice descriptive, pièce n°1bis*) ;
- ✓ Installation des bâtiments coûteuse, notamment d'un point de vue de la création des accès et des raccordements aux différents réseaux publics ;
- ✓ Perte d'impact visuel du bâtiment et difficulté de son identification, celui-ci devant bénéficier d'une vitrine franche sur la voie publique étant donné sa vocation de service public...

Dans ce contexte, la « manipulation » souhaitée par la municipalité consiste à étendre la zone 1AUe existante jusqu'à la Rue du Roumois (incluse) et réduire en conséquence la zone A et l'emplacement réservé n°1.

II) JUSTIFICATION DU RECOURS A LA REVISION SIMPLIFIEE :

L'article L123-13 du Code de l'Urbanisme dispose que « le Plan Local d'Urbanisme est modifié ou révisé par délibération [...] du conseil municipal [prise] après enquête publique [...] Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative [...] du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

L'implantation d'une nouvelle gendarmerie, équipement public, revêt un intérêt général, à la fois pour la commune, mais aussi pour toutes celles du canton qui en bénéficieront.

III) MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER DE PLU :

Trois modifications sont donc apportées au règlement graphique du PLU :

- ✓ **Suppression de la bande de 40 mètres de large classée en zone A au bénéfice de la zone 1AUe, sur les parcelles cadastrées section ZB n°30 et 31.** La localisation et la délimitation de cette « bande », enclavée entre la route et une zone à vocation d'équipements, ne permettaient pas, en tout état de cause, de pérenniser la vocation « agricole » des terrains. Cette mutation concerne 1,2 hectare de terrain (dont 4100 m² environ, soit le tiers, correspondent à l'emprise de la route départementale). Par souci de cohérence et pour éviter une nouvelle révision simplifiée ultérieure, à l'occasion de l'implantation d'autres équipements publics sur la parcelle contiguë, l'extension de la zone 1AUe concerne également la parcelle cadastrée section ZB n°30, pour servir les mêmes objectifs que pour la gendarmerie ;
- ✓ **Suppression de l'emplacement réservé n°1 pour une superficie de 7900 m² environ sur l'ensemble de la façade de terrain classée en zone 1AUe et réduction du reste de l'emplacement réservé n°1 à une bande de 8 mètres de large, sur les parcelles cadastrées section ZB n°141 et 142, ce qui est suffisant pour satisfaire l'objectif d'aménagement paysager fixé ; en conséquence, la pièce n°5-2 intitulée « liste des emplacements réservés », mentionnant notamment les superficies associées à chacun d'entre eux, est modifiée;**

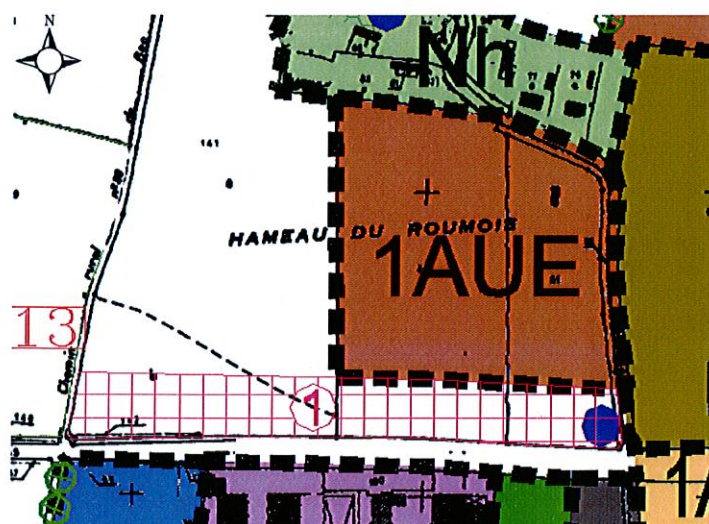


Figure 7: Extrait du règlement graphique du PLU de Routot avant modification

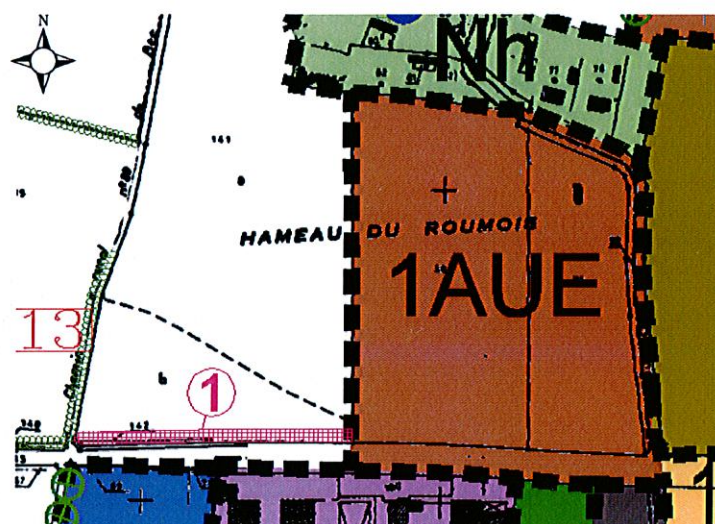


Figure 7bis: Extrait du règlement graphique du PLU de Routot après modification

- ✓ **Suppression de la mare recensée au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 comme élément du paysage à préserver.** Il s'agit en fait d'un abreuvoir artificiel créé pour les besoins de l'élevage. Toutefois, il sera tenu compte de la présence d'un point bas, humide, dans le projet d'aménagement de la future caserne. En outre, une étude hydraulique spécifique sera réalisée afin de ne pas aggraver les servitudes d'écoulement naturelles des eaux de pluie et compenser l'imperméabilisation consécutive à l'implantation des différents bâtiments, la création des stationnements et des accès...



Figure 8: Photographie aérienne de l'herbage et du labour objets de la modification et localisation de la « mare » recensée en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme qui sera supprimée

IV) BILAN DE LA REVISION SIMPLIFIEE

L'impact de la révision simplifiée réalisée est mineur au regard du règlement graphique initial : ainsi, la mutation ne porte que sur 1,2 ha, ce qui représente :

- ✓ 6,6% de l'ensemble des zones à vocation d'équipements (UE, 1AUe et 2AUe) ;
- ✓ 0,26% seulement de la superficie de la zone A.

ZONE	A	UE	1AUe	2AUe
Superficie initiale (ha)	466	6,6	6,9	4,7
Superficie après modification (ha)	464,8	6,6	8,1	4,7

De plus, l'enjeu de traitement paysager de l'entrée Ouest du bourg est maintenu puisque l'emplacement réservé subsiste toujours le long de la RD n°90, en amont du pôle d'équipements et en vis à vis de la zone artisanale.

