

SAINT OUEN DE THOUBERVILLE
département de L'EURE

POS initial approuvé le 01.07 /1983

RÉVISION N°1 approuvée le..... 26.04 /1996

Modification n° 1 16.12 /1997

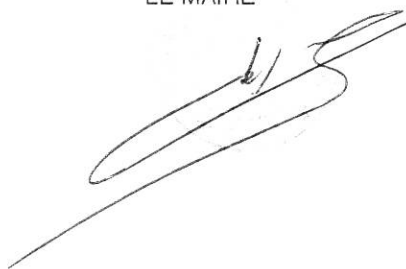
**P.O.S. - RÉVISION N°2
ÉLABORATION DU P.L.U.**

APPROBATION DU PROJET P.L.U.

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal

en date du : **31 août 2007**

LE MAIRE



3a - RÈGLEMENT

AGENCE
SCHNEIDER



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T : 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61

florent.schneider@wanadoo.fr

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123.1 à L.123.20 et R. 123.1 à R. 123.25.

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **SAINT OUEN DE THOUBERVILLE (27)**.

ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles suivants, dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- R.111- 2 : Salubrité et sécurité publique
- R.111- 3- 2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111- 4 : Desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R.111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111- 21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique
- L.111-3 : Reconstruction à l'identique après sinistre
- L.421-3 : Réglementation du stationnement

Sont et demeurent également applicables sur le territoire communal :

SURSIS À STATUER :

Les articles L.111-9, L.111-10, L123-5, L123-7, L313-7, ainsi que l'article 7 de la loi N° 85-1496 du 31 décembre 1985 relatif à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 et des décrets qui la modifient, soit : "toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la « Direction Régionale des Affaires Culturelles de l'EURE" par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Nouveau Code Pénal. Les dispositions du décret N°86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme.

La Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et les décrets qui la complète.

NORMES D'ISOLATION PHONIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES :

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et les décrets qui la complète.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 avril 2003, qui institue le classement applicable aux infrastructures terrestres dans l'EURE. Les secteurs concernés sont reportés pour indication sur les documents graphiques.

CONSTRUCTIONS REMARQUABLES :

Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme :

- Toute démolition devra faire l'objet d'une autorisation,
- Les demandes d'autorisation de construire pourront être soumis au SDAP pour avis.

DE PLUS :

- L'EDIFICATION DES CLOTURES est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS sont soumis à une autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- LES DEMOLITIONS SOUMISES A AUTORISATION le sont, dans les conditions définies à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,
- LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme,
- LES DEFRICHEMENTS sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier ; Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Division du territoire en zone

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U".

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres "AU". On distingue des zones ouvertes à l'urbanisation : le nom de la zone est précédé d'un « 1 » et des zones réservées pour le développement à moyen et long terme : le nom de la zone est précédé d'un « 2 ».

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "A".

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N".

ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles L. 123-1 et R421-15 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui améliorent la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard (sauf dispositions particulières du règlement).

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Caractère de la zone

La zone U correspond aux secteurs construits et équipés de la commune. Elle a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités, services ou équipements, normalement liés et compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.

On distingue **des secteurs Ub**, qui regroupent les constructions bâties en extensions des hameaux ruraux, dont on souhaite maîtriser la densification du fait de la capacité restreinte des voies et réseaux et de l'intérêt de leur cadre paysager.

Le règlement du secteur Ue, destiné aux activités économiques est porté à l'issue de celui-ci pour plus de clarté.

Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les entrepôts commerciaux qui ne sont pas liés à un commerce de vente au détail,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures et aménagements paysagers prévus dans l'aménagement de la zone ou du secteur,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Tout hébergement léger de loisirs.

Article U.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. U.2

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

2 - Les constructions sur sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des pétitionnaires qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

3- Les établissements à vocation artisanale ou de service sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation dominante de la zone :

4- Les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des infrastructures de transport d'hydrocarbure sont de plus autorisées.

Article U.3 Accès et voirie

Art. U.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m. Il ne desservira pas plus de deux maisons individuelles, au-delà, l'accès sera assimilé à une rue : il remplira les dispositions applicables aux voies (place de retournement dans les voies en impasse, largeur minimale de chaussée...).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II- VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination (largeur adaptée au trafic,...). Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Ainsi :

- Les voies en impasse seront aménagées pour permettre le retournement des véhicules.
- Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile auront une emprise au moins égale à 8m (dont 5m de chaussée) ; cette emprise pourra être réduite sans jamais être inférieure à 5m pour les voies en impasses ne desservant que quelques logements.

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération (rue, chemin, piste cyclable,...), en espace non-privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

Article U.4 Desserte par les réseaux

Art. U.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :

- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations,
- dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations d'assainissement individuel respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Sur demande des services techniques du SIVU DE ROUTOT, une étude à la parcelle pourra être requise pour préciser, suivant la nature des sols, le dispositif le plus adéquat.*

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (canalisations ou fossés), lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

L'effacement des réseaux et branchements est obligatoire.

Article U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m², pour en permettre la réalisation.

Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. U.6

Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent.

En Ub,

1° le long de l'A13: Les constructions sont implantées à une distance *de l'alignement* de la voie au moins égale à 30m.

Cependant, dans la bande de 30m comptée par rapport à l'alignement, l'extension limitée des constructions existantes et la construction de leurs annexes sont autorisées.

2°- Le long de la RD675: Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement de la voie au moins égale à 50m. Cependant, dans la bande de 50m comptée par rapport à l'alignement : l'extension limitée des constructions existantes et la construction de leurs annexes sont autorisées.

3°- le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile : les constructions sont implantées à une distance de l'alignement comprise entre 5m et 35m.

Cependant :

- l'extension limitée des constructions existantes est autorisée,
- la construction des annexes des constructions présentes sur l'unité foncière est autorisée à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

4°- le long des chemins : les constructions sont implantées à une distance de leur axe au moins égale à 5m.

Sur le reste de la zone :

Les constructions sont implantées soit à l'alignement ou au retrait à l'alignement existant le long d'une voie ouverte à la circulation automobile (y compris agricole), soit à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

Le long des autres chemins, les constructions sont implantées à une distance au moins égale à 3m de leur alignement.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- Ni à l'extension de constructions existantes qui ne respecteraient ces dispositions, dès lors que cette extension se fait dans le prolongement de la construction existante et ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. U.7

1°- Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent.

2°- Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés. Les constructions ou parties de constructions présenteront alors une hauteur à l'égout le long de cette limite inférieure à 3m et une hauteur au faîtage inférieure à 5m.
- soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

Néanmoins, l'implantation d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12m² et d'une hauteur totale inférieure à 3m est autorisée dans la bande précédente de 4m de largeur.

3°- L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les équipements d'infrastructure ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent s'implanter en limite séparative de propriétés.

Article U.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. U.8

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

Article U.9 Emprise au sol des constructions

Art. U.9

En Ub :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

Sur le reste de la zone :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Elle pourra être portée à 50% lorsque les constructions comprendront des commerces ou services en rez-de-chaussée.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni au changement de destination dans des constructions existantes (sous réserve que leur qualité constructive le justifie), ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.10 Hauteur des constructions

Art. U.10

Les nouvelles constructions comprendront au maximum 2 niveaux, plus les combles, non compris les sous-sols enterrés et leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.11 Aspect extérieur

Art. U.11

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère à la région est interdit.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les annexes présenteront des teintes et des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Elles pourront être en bois.

La construction en matériaux de fortune est interdite.

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, bâtiments haute qualité environnementale, emploi de panneaux solaires,...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront soit un enduit soit un parement.

DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES :

On privilégiera l'emploi de bardage de bois en façade ou de matériaux de façade de couleur foncée (gris, couleur ardoise, ...) ; Les matériaux brillants sont interdits. Les changements de teinte de bardage doivent correspondre à des changements de volumétrie.

TOITURES

Les toitures mono-pentes ou terrasses ne seront autorisées que pour la couverture d'une partie d'une construction.

Le volume principal d'une construction à usage d'habitation sera principalement couvert de deux pans de pente au moins égale à 45°.

Des pentes différentes seront cependant autorisées pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de tuiles devront l'être avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisées : les toitures en chaume, en zinc, ainsi que des plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités.

Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux d'aspect similaire à ceux employés pour la construction principale.

CLÔTURES :

Elles auront une hauteur maximale de 2m.

L'emploi de tous matériaux de fortune est interdit.

Sur rue : L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés est interdit ; les clôtures seront réalisées à partir des éléments suivants (seuls ou composés) :

- Un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,80m,
- Un grillage sur potelets ; il sera alors obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales.
- Des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie.

En limite séparative de propriétés : Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de lisses normandes ou de grillages (ils seront alors obligatoirement doublés d'une haie d'essences locales).

PROTECTION DES PLANTATIONS:

Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si cela est nécessaire à l'aménagement de la voie ou à l'accès de la parcelle.

Les plantations à créer prescrites au règlement graphique seront constituées de haies bocagères.

Article U.12 Stationnement

Art. U.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension limitée des logements existants.

Article U.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. U.13

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales.

Les haies de conifères ou de laurier-palme sont en particulier interdites.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de la superficie totale de la parcelle ; Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m² d'unité foncière.

Les lotissements ou groupe d'habitation comprendront des espaces verts dont la superficie sera au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité.

Pour être décomptés :

1) Ils ne comprendront :

- Ni aires de stationnement
- Ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement (noues plantées...) font partie intégrante des espaces verts.
- Ni les voies vertes prévues.

2) Ils seront prévus de façon à permettre un entretien facile : pour être comptabilisé, ils n'auront pas une superficie inférieure à 50m² et une largeur inférieure à 2m.

Rappel pour information :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ; Elles ont une hauteur inférieure à 2m.

Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m. La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Article U.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. U.14

Néant.

ZONE Ue

Caractère de la zone

La zone Ue est destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services. Elles devront être compatibles avec la proximité de quartiers résidentiels.

Article Ue.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. Ue.1

Les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues par le caractère de la zone sont interdites, et en particulier :

- Les nouvelles constructions à usage de logement à l'exception de celles qui sont prévues à l'article Ue2,
- Tout hébergement léger de loisirs,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés, en dehors de secteurs spécifiquement aménagés et paysagers pour cet effet.
- Les abris de fortune,

Article Ue.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. Ue.2

Sont autorisées :

- L'extension mesurée des constructions existantes, et leur changement de destination dans la limite des activités autorisées par le caractère de la zone,
- La construction de logement s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.
- Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- Les aires de stationnement paysagée dans une bande de 30m comptée par rapport à l'alignement à la voie

Article Ue.3 Accès et voirie

Art. Ue.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination (largeur adaptée au trafic,...). Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article Ue.4 Desserte par les réseaux

Art. Ue.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :

- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations,
- dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations d'assainissement individuel respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Sur demande des services techniques du SIVU DE ROUTOT, une étude à la parcelle pourra être requise pour préciser, suivant la nature des sols, le dispositif le plus adéquat.*

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales :

(dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) *"tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."*

c) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (canalisations ou fossés), lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

L'effacement des réseaux et branchements est obligatoire.

Article Ue.5 Superficie minimale des terrains

Art. Ue.5

Néant.

Article Ue.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. Ue.6

Le long de l'A13:

Les constructions sont implantées à une distance *de l'alignement* de la voie au moins égale à 30m.

Les aires de stockage visibles depuis l'A13 sont interdites dans cette bande de recul.

Seules les aires de stationnement paysagées sont autorisées : une haie basse taillée sera plantée en bordure de l'alignement avec l'A13

Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile : les constructions sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 5m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article Ue.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. Ue.7

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions propres à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article Ue.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. Ue.8

Néant.

Article Ue.9 Emprise au sol des constructions

Art. Ue.9

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article Ue.10 Hauteur des constructions

Art. Ue.10

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques de faible emprise (pylônes, portiques, etc...) nécessaires au fonctionnement des entreprises autorisées sur la zone ou des services d'intérêt général.

Article Ue.11 Aspect extérieur

Art. Ue.11

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux assurant une bonne intégration dans le paysage environnant, ainsi qu'un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclue toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

Les façades, les soubassements, murs de soutènement ou murs de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que le bardage métallique ou le bardage de bois naturel) recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Les teintes respecteront l'harmonie générale du quartier ; Les teintes vives sont limitées aux enseignes et éléments de modénature.

Les toitures seront de couleur ardoise ou grise (à l'exclusion des nuances claires), elles pourront être couvertes de zinc. Elles seront traitées avec le même soin que les façades.

ENSEIGNES

Les nouvelles enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les plantations existantes (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si cela est nécessaire à l'aménagement de la voie ou à l'accès de la parcelle.

Article Ue.12 Stationnement

Art. Ue.12

Chaque entreprise doit assurer dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (personnel, clients, fournisseurs, etc).

Article Ue.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. Ue.13

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. La plantation de clôtures de thuyas (ou essences assimilées) est interdite.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

Les marges de recul en bordure des voies seront plantées et ne pourront pas recevoir d'aires de stockages de matériel.

Article Ue.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. Ue.14

Néant.

III- DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

**ZONE
1AU**

Caractère de la zone

Cette zone naturelle à équiper est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension des quartiers résidentiels. Elle pourra recevoir de l'habitat et les activités, services et équipements qui lui sont normalement liés.

On distingue **des secteurs 1AUb**, destinés à recevoir une densité comparable à celles des zones Ub en bordure ou au sein desquels ils s'insèrent.

Article. 1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AU.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les entrepôts commerciaux qui ne sont pas liés à un commerce de vente au détail,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures et aménagements paysagers prévus dans l'aménagement de la zone ou du secteur,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Tout hébergement léger de loisirs.

Article 1AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AU.2

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

les secteurs de cette zone seront ouverts à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des aménagements et équipements prévus par le PADD et les Orientations d'Aménagement qui le complètent. Ainsi, un aménagement partiel d'un secteur ne devra pas être de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste du secteur.

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

3- Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des pétitionnaires qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m. Il ne desservira pas plus de deux maisons individuelles, au-delà, l'accès sera assimilé à une rue : il remplira les dispositions applicables aux voies (place de retournement dans les voies en impasse, largeur minimale de chaussée...).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II- VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination (largeur adaptée au trafic,...). Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Ainsi :

- Les voies en impasse seront aménagées pour permettre le retournement des véhicules.
- Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile auront une emprise au moins égale à 9m (dont 5m de chaussée) ; cette emprise pourra être réduite sans jamais être inférieure à 6m pour les voies (dont les impasses) ne desservant que quelques logements.

En application des principes d'aménagement définis par les ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT qui complètent le PADD.

- Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération (rue, chemin, piste cyclable,...), en espace non-privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée,
- La réalisation de cheminements piétons ou cyclistes sera imposée afin de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus. Ils auront une emprise minimale de 5 m.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :

- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations,
- dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations d'assainissement individuel respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Sur demande des services techniques du SIVU DE ROUTOT, une étude à la parcelle pourra être requise pour préciser, suivant la nature des sols, le dispositif le plus adéquat.*

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (canalisations ou fossés), lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les

installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

L'effacement des réseaux et branchements est obligatoire.

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AU.5

Dès lors qu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m², pour en permettre la réalisation.

Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. 1AU.6

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance :

- Des rues existantes avant aménagement de la zone : au moins égale à 5m.
- Des chemins pédestres ou cyclables existants ou à créer : au moins égale à 3m.

Il n'est pas défini de règles d'implantation le long des voies internes de l'opération d'aménagement.

Les équipements d'infrastructure ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent s'implanter à partir de l'alignement.

Article 1AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. 1AU.7

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m.

Cependant, l'implantation d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12m² et d'une hauteur totale inférieure à 3m est autorisée dans la bande de recul précédente.

Les équipements d'infrastructure ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent être implantés en limite séparative de propriétés.

Article 1AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. 1AU.8

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

En 1AUb : L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

Sur le reste de la zone : L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux, plus les combles, non compris les sous-sols enterrés et leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AU.11 Aspect extérieur

Art. 1AU.11

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère à la région est interdit.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les annexes présenteront des teintes et des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Elles pourront être en bois.

La construction en matériaux de fortune est interdite.

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, bâtiments haute qualité environnementale, emploi de panneaux solaires,...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront soit un enduit soit un parement.

DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES :

On privilégiera l'emploi de bardage de bois en façade ou de matériaux de façade de couleur foncée (gris, couleur ardoise, ...) ; Les matériaux brillants sont interdits. Les changements de teinte de bardage doivent correspondre à des changements de volumétrie.

TOITURES

Les toitures mono-pentes ou terrasses ne seront autorisées que pour la couverture d'une partie d'une construction.

Le volume principal d'une construction à usage d'habitation sera principalement couvert de deux pans de pente au moins égale à 45°.

Des pentes différentes seront cependant autorisées pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de tuiles devront l'être avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisées : les toitures en chaume, en zinc, ainsi que des plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités.

Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux d'aspect similaire à ceux employés pour la construction principale.

CLÔTURES :

Elles auront une hauteur maximale de 2m.

L'emploi de tous matériaux de fortune est interdit.

Sur rue : L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés est interdit ; les clôtures seront réalisées à partir des éléments suivants (seuls ou composés) :

- Un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,80m,
- Un grillage sur potelets ; il sera alors obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales.
- Des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie.

En limite séparative de propriétés : Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de lisses normandes ou de grillages (ils seront alors obligatoirement doublés d'une haie d'essences locales).

PROTECTION DES PLANTATIONS:

Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si cela est nécessaire à l'aménagement de la voie ou à l'accès de la parcelle.

Les plantations à créer prescrites au règlement graphique seront constituées de haies bocagères.

Article 1AU.12 Stationnement

Art. 1AU.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Article 1AU.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. 1AU.13

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales.

Les haies de conifères ou de laurier-palme sont en particulier interdites.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de la superficie totale de la parcelle ; Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m² d'unité foncière.

Les lotissements ou groupe d'habitation comprendront des espaces verts dont la superficie sera au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité.

Pour être décomptés :

1) Ils ne comprendront :

- Ni aires de stationnement
- Ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement (noues plantées...) font partie intégrante des espaces verts.
- Ni les voies vertes prévues.

2) Ils seront prévus de façon à permettre un entretien facile : pour être comptabilisé, ils n'auront pas une superficie inférieure à 50m² et une largeur inférieure à 2m.

Rappel pour information :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ; Elles ont une hauteur inférieure à 2m.

Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m. La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Article 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. 1AU.14

Néant.

Caractère de la zone

La zone 1AUe est destinée à la création d'une zone d'activités économiques à vocation artisanale, commerciale ou de service. Son occupation sera compatible avec la proximité d'un quartier résidentiel. Elle pourra de plus recevoir des équipements publics d'intérêt général.

Article 1AUe.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AUe.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles qui sont prévues à l'article 1AUe.2,
- Tout hébergement léger de loisirs,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- Les affouillements et les exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructures, ou prévus par le projet d'aménagement paysager de la zone.
- Les abris de fortune.

Article 1AUe.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AUe.2

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des aménagements et équipements prévus par le PADD et les Orientations d'Aménagement qui le complètent. Ainsi, son aménagement ne devra pas être de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

2- Sont autorisées aux conditions suivantes :

- La construction de logement s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.
- Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AUe.3 Accès et voirie

Art. 1AUe.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination (largeur adaptée au trafic,...). Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse seront équipées d'une place de retournement pour les véhicules fréquentant la zone.

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

Article 1AUe.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AUe.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :

- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations,
- dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations d'assainissement individuel respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Sur demande des services techniques du SIVU DE ROUTOT, une étude à la parcelle pourra être requise pour préciser, suivant la nature des sols, le dispositif le plus adéquat.*

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales :

(dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) *"tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."*

c) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (canalisations ou fossés), lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

L'effacement des réseaux et branchements est obligatoire.

Article 1AUe.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AUe.5

Néant.

**Article 1AUe.6 Implantation des constructions par rapport aux voies
et emprises publiques**

Art. 1AUe.6

Le long de l'A13 : les constructions sont implantées à une distance de l'alignement de la voie égale à 15m. *

Les aires de stockage visibles depuis l'A13 sont interdites dans cette bande de recul.
Seules les aires de stationnement paysagées sont autorisées : une haie basse taillée sera plantée en bordure de l'alignement avec l'A13

Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile : les constructions sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 5 m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article 1AUe.7 Implantation des constructions par rapport aux limites
séparatives de propriétés**

Art. 1AUe.7

Les constructions sont implantées :

- Soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5m.
- Soit en limite séparative de propriété, si celles-ci ne sont pas des limites de zones et si ce mode d'implantation est prévue par le règlement de l'opération d'aménagement (lotissement...)

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions propres à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

**Article 1AUe.8 Implantation des constructions les unes par rapport
aux autres sur une même unité foncière**

Art. 1AUe.8

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux constructions ; cette hauteur ne sera jamais inférieure à 4 m.

Cette disposition s'applique sans préjudice des dispositions propres à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AUe.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AUe.9

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

*Délibération du Conseil Municipal du 4 juillet 2011 concernant l'approbation de la modification portant sur la réduction de la zone non aedificandi de 30 m à 15 m le long de l'A13.

Article 1AUe.10 Hauteur des constructions

**Art.
1AUe.10**

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques de faible emprise (pylônes, portiques, etc...) nécessaires au fonctionnement des entreprises autorisées sur la zone ou des services d'intérêt général.

Article 1AUe.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**Art.
1AUe.11**

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux assurant une bonne intégration dans le paysage environnant, ainsi qu'un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

Les constructions seront principalement recouvertes de bardage. Les entreprises pourront personnaliser leurs bâtiments par un matériau distinct, destiné à rester apparent. Les teintes vives seront limitées aux enseignes et éléments de modénature.

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. Elles seront de couleur ardoise ou gris foncé ; l'emploi de matériaux métalliques dont le zinc est autorisé.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Les soubassements d'une hauteur maximale de 1,5m, ne sont autorisés que pour des raisons techniques (quais de déchargements,...).

ENSEIGNES – PUBLICITÉ

Seules sont autorisées les enseignes comportant la raison sociale ou l'objet social de l'entreprise. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture. Leur surface est limitée à 10% de la superficie d'une façade.

CLOTURES

Elles permettront de masquer les stationnements, stockage et cours de service des entreprises.

Elles auront une hauteur maximale de 2m.

Elles seront exemptes de toute publicité ou raison sociale.

En bordure de l'A13 et dans la marge de recul le long de l'A13, elles seront exclusivement constituées de grillages rigides de couleur vert foncé.

Ailleurs, elles reprendront l'un des dispositifs suivants :

- un grillage métallique rigide de couleur vert foncé éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
- une clôture pleine constituée d'éléments de bardages métalliques de même nature que celui utilisé pour les bâtiments.

Article 1AUe.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

**Art.
1AUe.12**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Chaque entreprise doit assurer dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (personnel, clients, fournisseurs, etc).

Article 1AUe.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

**Art.
1AUe.13**

Les haies seront constituées d'essences locales ; Les haies de conifères sont interdites.

Obligation de planter :

- 10% de la superficie de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté,
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre tige par tranche de 6 places de stationnement,
- Les plantations à réaliser inscrites en limite nord de la zone seront bordées de haies bocagères. Celles inscrites en limite sud seront paysagers suivant les principes fixés par les Orientations Particulières d'aménagement.

Rappel pour information :

*Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ; Elles ont une hauteur inférieure à 2m.
Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m. La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

Article 1AUe.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

**Art.
1AUe.14**

Néant.

ZONE 2AU

Caractère de la zone

Cette zone naturelle est réservée au développement futur de la commune, en cohérence avec les dispositions du PADD.

Elle comprend des secteurs destinés principalement à l'extension des quartiers résidentiels et **un secteur 2AUt**, à Maison Brûlée, réservé à la création d'un pôle d'activités économiques.

Elle sera ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU. En attendant elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre ces destinations futures.

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2AU.1

Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre la destination future de la zone sont interdites. Et en particulier :

- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les nouvelles constructions agricoles
- Le stationnement des caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

Article 2AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 2AU.2

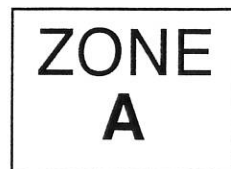
Sont néanmoins autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone :

- Les équipements d'infrastructure ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés,
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des infrastructures de transport d'hydrocarbure,
- Les aires de stationnement liés aux commerces existants à la date d'approbation du P.L.U.

Articles 2AU.3 à 2AU14

Néant.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE



Caractère de la zone

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, ou nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt général.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à l'exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2,
- Tout changement de destination au profit d'occupations autres que celles liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Tout lotissement,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les carrières,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. A.2

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

2 - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par des nécessités fonctionnelles, et qu'elles ne constituent pas un mitage de cette zone.

3 - Les équipements publics ou d'intérêt général dès lors que du fait de leur nature ou de leur destination ne peuvent être implantés dans les zones "urbanisées" ou "à urbaniser".

4 - Les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des infrastructures de transport d'hydrocarbure.

5 - Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des pétitionnaires qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Aucune création d'accès ne sera autorisée sur la RD675.

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :

- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations,
- dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations d'assainissement individuel respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Sur demande des services techniques du SIVU DE ROUTOT, une étude à la parcelle pourra être requise pour préciser, suivant la nature des sols, le dispositif le plus adéquat.*

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (canalisations ou fossés), lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Dès lors qu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m², pour en permettre la réalisation.

Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. A.6

Le long de l'A13 : Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 30m.

Le long de la RD675 :

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'alignement de la voie au moins égale à 50m.

Le long des autres voies :

Les nouvelles constructions à usage agricole sont implantées à une distance de l'axe des voies recevant de la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 20m. Les autres constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies au moins égale à 10m.

L'extension mesurée d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée lorsqu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. A.7

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de la limite parcellaire ; cette distance ne peut être inférieure à 5m.

Cependant, l'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article A.8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art. A.8

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

Néant.

Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. A.11

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère à la région est interdit.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les annexes présenteront des teintes et des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Elles pourront être en bois.

La construction en matériaux de fortune est interdite.

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, bâtiments haute qualité environnementale, emploi de panneaux solaires,...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront soit un enduit soit un parement.

DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE :

On privilégiera l'emploi de bardage de bois en façade ou de matériaux de façade de couleur foncée (gris, couleur ardoise, ...) ; Les matériaux brillants sont interdits. Les changements de teinte de bardage doivent correspondre à des changements de volumétrie.

TOITURES

Les toitures mono-pentes ou terrasses ne seront autorisées que pour la couverture d'une partie d'une construction.

Le volume principal d'une construction à usage d'habitation sera principalement couvert de deux pans de pente au moins égale à 45°.

Des pentes différentes seront cependant autorisées pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de tuiles devront l'être avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisées :

- Les toitures de chaume,
- l'emploi du zinc, ainsi que des plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités.

Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux d'aspect similaire à ceux employés pour la construction principale.

CLÔTURES : Elles auront une hauteur maximale de 2m.

Sur rue : L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés est interdit ; les clôtures seront réalisées à partir des éléments suivants (seuls ou composés) :

- Un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,80m,
- Un grillage sur potelets ; il sera alors obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales.
- Des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie.

En limite séparative de propriétés : Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de lisses normandes ou de grillages (ils seront alors obligatoirement doublés d'une haie d'essences locales).

PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si cela est nécessaire à l'aménagement de la voie ou à l'accès de la parcelle.

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. A.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Article A.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. A.13

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales.

Les haies de conifères et de lauriers palmes sont interdites.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

Article A.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. A.14

Néant.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Sont classés en Zone Naturelle et Forestière les secteurs, équipés ou non :

1°- Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites et des paysages qui les composent ou l'existence de risques naturels justifient qu'ils soient protégés du développement de l'urbanisation. Ils sont regroupés dans un secteur Np.

2°- Où l'activité agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A », mais où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans une perspective de développement durable, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.

Il y est délimité :

- Des secteurs Ne destinés à l'accueil d'activités économiques,
- Un secteur Ns destiné à l'accueil de constructions ou installations pour les sports ou les loisirs.
- Un secteur Nx réservé à la station d'épuration des eaux usées.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

1°) En Np, Nx et Ns : est interdit tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article N2.

2°) Dans le reste de la zone : les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les lotissements de toute nature ou groupes d'habitations,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf dans le cas d'un changement de destination,
- Les nouvelles installations agricoles, classées pour la protection de l'environnement,
- Les hébergements légers de loisirs, à l'exception des aires naturelles de camping,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructure,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Article N.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

2- Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable : Afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique.

3- En Np, sont seulement autorisés :

Les équipements d'infrastructure (dont les affouillements et exhaussements de sols) qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs.

4- En Ns, sont seulement autorisées :

- Les constructions, installations et aménagements pour les sports ou les loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage,
- Les équipements d'infrastructures d'intérêt général.

5- En Nx sont seulement autorisées :

- Les installations et ouvrages nécessaires au traitement des eaux usées,
- Les équipements d'infrastructures d'intérêt général.

6- Sur le reste de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :

- o Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,
- o Que la capacité des réseaux et voies existants le permette,
- o Que l'état d'un bâtiment et son intérêt patrimonial justifie son changement d'affectation ou son extension,
- Les constructions (avec ou sans fondations) destinées à l'abri d'animaux ou au stockage de matériels, les installations agricoles, à l'exception des nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement y compris les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires à une exploitation agricole, et que leur situation est justifiée par des nécessités fonctionnelles,
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones « urbanisées » ou « à urbaniser ».
- L'aménagement, le changement d'affectation (lorsque la qualité architecturale du bâtiment le justifie), l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes, s'ils sont destinés aux occupations et utilisations suivantes :
 - o L'habitat, l'hébergement ou l'hôtellerie,
 - o L'agriculture,
 - o Les activités artisanales compatibles avec la proximité résidentielle (si elle existe),
 - o Les services ou les activités liées aux loisirs préférentiellement situés en dehors des zones urbanisées, du fait de la présence d'animaux (centre équestre...) ou de l'importance de l'espace naturel requis,
 - o Les aires naturelles de camping,
 - o Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations d'hydrocarbure.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme vers des activités touristiques (y compris hébergement), de restauration, de commerce ou services à la population, sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec les habitations voisines.

Sont de plus autorisés en Ne :

- Les constructions à vocation industrielle ou artisanale sous réserve qu'elles soient destinées à une occupation non-susceptible de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante du hameau.

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

I – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m. Il ne desservira pas plus de deux maisons individuelles, au-delà, l'accès sera assimilé à une rue : il remplira les dispositions applicables aux voies (largeur, place de retournement dans les voies en impasse, ...).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Aucune création d'accès ne sera autorisée sur la RD675.

II- VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination (largeur adaptée au trafic, ...), Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Ainsi :

- Les voies en impasse seront aménagées pour permettre le retournement des véhicules.
- Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile auront une emprise au moins égale à 6m.

Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux

I - EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant une alimentation en eau.

II – ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :

- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations,
- dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations d'assainissement individuel respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Sur demande des services techniques du SIVU DE ROUTOT, une étude à la parcelle pourra être requise pour préciser, suivant la nature des sols, le dispositif le plus adéquat.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (canalisations ou fossés), lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Dès lors qu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m², pour en permettre la réalisation.

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent.

Le long de l'A13 :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement de la voie au moins égale à 30m.

Cependant, dans la bande de 30m comptée par rapport à l'alignement : l'extension limitée des constructions existantes et la construction de leurs annexes sont autorisées.

Le long de la RD675 :

1°- Sauf en Ne : Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement de la voie au moins égale à 50m. Cependant, dans la bande de 50m comptée par rapport à l'alignement : l'extension limitée des constructions existantes et la construction de leurs annexes sont autorisées.

2°- En Ne : Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement de la voie au moins égale à 15m.

Le long des autres voies :

1°- En Ne, Nx et Ns : les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m.

2°- Sur le reste de la zone :

Les nouvelles constructions à usage agricole sont implantées à une distance de l'axe des voies recevant de la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 20m.

Les autres constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies recevant de la circulation automobile (y compris agricole) au moins égales à 10m.

Cependant, l'annexe d'une construction (garage, abris de jardin, etc. ...) pourra être implantée à une distance moindre (mais jamais inférieure à 5m de l'axe de la voie) dès lors qu'elle ne dispose pas d'une porte qui ouvre sur la voie.

Les constructions sont implantées à une distance de l'axe des autres chemins au moins égale à 5m.

Le changement de destination d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisé.

L'extension limitée d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée lorsqu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

Les équipements d'infrastructure ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement.

Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Si la construction ou son extension ne sont pas implantées en limite séparative de propriétés, alors elles sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de la limite parcellaire ; cette distance ne peut être inférieure à 3m.

L'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les équipements d'infrastructure ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent s'implanter en limite séparative de propriétés.

Article N.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

En Ns et Nx : Néant.

En Ne : elle restera inférieure à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Sur le reste de la zone :

L'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 15% l'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux, non compris les combles ou les sous-sols enterrés ; leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...) celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère à la région est interdit.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les annexes présenteront des teintes et des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Elles pourront être en bois.

La construction en matériaux de fortune est interdite.

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, bâtiments haute qualité environnementale, emploi de panneaux solaires, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront soit un enduit soit un parement.

DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE :

On privilégiera l'emploi de bardage de bois en façade ou de matériaux de façade de couleur foncée (gris, couleur ardoise, ...) ; Les matériaux brillants sont interdits. Les changements de teinte de bardage doivent correspondre à des changements de volumétrie.

DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES POUR LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION, IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE EN APPLICATION DU 2° DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME :

- Les transformations prévues ne doivent pas dénaturer les bâtiments,
- Les colombages en bon état de conservation doivent rester apparents,
- Les maçonneries et matériaux de qualité en bon état de conservation ne doivent pas être enduits,
- Les modénatures et jeu d'appareillage des maçonneries doivent être conservées,
- Les matériaux utilisés pour la restauration doivent être identiques à ceux utilisés pour la construction (nature du bois pour les pans de bois, essentages ou charpente, nature du matériau de toiture ardoise ou tuiles à minima à 20u/m², nature du mortier à la chaux aérienne),
- Si de nouveaux percements doivent être réalisés, ils doivent respecter les trames et la symétrie générale. Les baies doivent être plus hautes que larges, de dimensions comparables à celles des anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site,
- Les volets roulants doivent être dissimulés par des lambrequins de la couleur de la fenêtre,
- Les travaux ne doivent pas effacer la typologie originelle du bâtiment (grange, étable, charreterie, pigeonnier, maison de ferme, etc.). Par exemple, les structures porteuses des charreteries doivent rester visibles,
- L'isolation thermique par l'extérieur des façades en briques, pierres (moellons ou silex) ou pan de bois est interdite.

TOITURES :

Les toitures mono-pentes ou terrasses ne seront autorisées que pour la couverture d'une partie d'une construction.

Le volume principal d'une construction à usage d'habitation sera principalement couvert de deux pans de pente au moins égale à 45°.

Des pentes différentes seront cependant autorisées pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de tuiles devront l'être avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisées : les toitures en chaume, en zinc ainsi que des plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités.

CLOTURES : Elles auront une hauteur maximale de 2m.

Sur rue : L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés est interdit ; les clôtures seront réalisées à partir des éléments suivants (seuls ou composés) :

- Un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,80m,
- Un grillage sur potelets ; il sera alors obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales.
- Des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie.

En limite séparative de propriétés : Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de lisses normandes ou de grillages (ils seront alors obligatoirement doublés d'une haie d'essences locales).

PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si cela est nécessaire à l'aménagement de la voie ou à l'accès de la parcelle.

Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

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

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Article N.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales.

Les haies de conifères et de lauriers palmes sont interdites.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

Rappel pour information :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ; Elles ont une hauteur inférieure à 2m.

Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m. La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Article N.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Néant.

2 - ANNEXES AU REGLEMENT

R.111-2 : salubrité et sécurité publique

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

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

R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient 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.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi N° 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur affectation ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles, approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122.22.

R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

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

GLOSSAIRE :

Abattage : (voir coupe)

Action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Affouillements et exhaussements de sols :

Sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2m.

Alignement :

Limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées.

Annexes (à ne pas confondre avec extension) :

Construction de petite taille à vocation de garage ou de stockage, tel que caves, abris de jardin.

Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

Architecture contemporaine :

Est ainsi désignée une constructions issue d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : l'Architecte des Bâtiments de France, Architecte-Conseil du département, Architecte du C.A.U.E., etc..., pourra être requis par la mairie en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

Baie :

Ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local.

Baie principale :

Baie d'une pièce principale, c'est-à-dire dans laquelle séjournent ou dorment habituellement les personnes dans le cas des locaux d'habitation, ou dans laquelle travaillent les personnes dans le cas des bureaux.

Caravane :

Véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction. (R.443-2 du Code de l'Urbanisme)

Côture :

Tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.

Combles :

Partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

C.O.S. : art R123.10

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construit par mètre carré de sol.

Coupe :

Action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Défrichement :

Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Démolition :

Toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-œuvre.

Égout du toit :

Ligne basse du pan de toiture

Emprise au sol :

La projection verticale du volume hors-œuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture...).

Emprises publiques :

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains, ainsi que les voies de chemin de fer, les cours d'eau et canaux, les rivages, les jardins publics...

Espaces non privatifs :

Sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement publiques, les espaces communs non destinés à être utilisés par un seul foyer.

Extension :

Ajout à une construction existante

Extension limitée :

Inférieure à 30 % de la S.H.O.N. existante

Extension mesurée :

Inférieure à 50 % de la S.H.O.N. existante

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Garage :

Voir annexe

Groupe d'habitations :

Ensemble de constructions à usage d'habitation autorisée par un seul permis de construire.

Hauteur :

Expression en nombre de niveaux :

On désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80m entre deux planchers superposés.

Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur.

Installations et travaux divers (articles R442) :

Sont désignés ainsi :

- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les garages collectifs de caravanes
- Les affouillements et exhaussements des sols.

Limites séparatives de propriétés :

Limites séparatives latérales et limites de fond de parcelle.

Lot :

Parcelle issue d'un terrain loti.

Lotissement :

C'est l'action ou le résultat de la division foncière (au-delà de 2 lots) sur un îlot de propriété unique en vue de construire.

Nouvelle ou nouveau :

Qui est postérieur à la date d'approbation du présent document

Retrait :

Distance entre l'alignement de la voie et la façade de la construction

S.H.O.B. :

Surface hors oeuvre brute

S.H.O.N. :

Surface hors oeuvre nette

Sol naturel ou terrain naturel :

Celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

Terrain ou unité foncière :

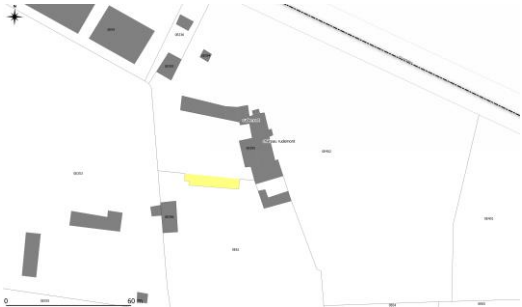
Bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

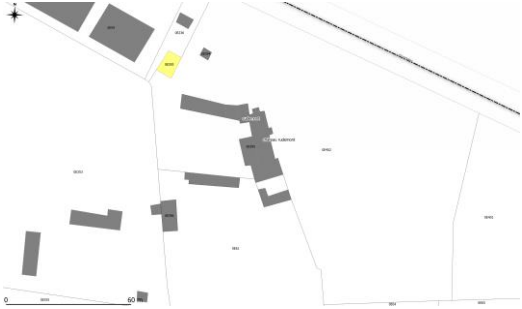
Voie :

Ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures.

3 – FICHES ANNEXES DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN APPLICATION DU 2° DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

SAINT-OUEN-DE-THOUBERVILLE	Situation	Référence cadastre	
B1	Rudemont	Section E	Parcelle 395
Extrait cadastral  <i>Le bâtiment objet de la fiche est en jaune</i>			
Description : <u>R+comble</u> Le manoir de Rudemont, y compris son extension au nord-ouest.			
Façade : <u>Etat moyen / bon</u> Briques et pierre. Extension en brique, pierre et silex.			
Couverture : <u>Etat moyen / bon</u> Ardoises. Extension en petites tuiles plates.			
Menuiseries : <u>Bon état</u> Bois / PVC.			
Conseils Conserver les marqueurs de l'architecture du château : appareillage des briques et pierres, décorations, sculptures, menuiseries, volets, souches de cheminées, lucarnes, épis de faîtage, etc. Ne pas modifier les ouvertures sur le corps principal. En cas de besoin de nouvelles ouvertures sur l'extension, privilégier le réemploi des percements aujourd'hui remplis de silex. Pour les nouvelles ouvertures en comble, les aligner avec les baies du rez-de-chaussée.			
			
<i>Façade est</i>			
			
<i>Façade ouest</i>			
			
<i>Extension au nord-ouest</i>			

SAINT-OUEN-DE-THOUBERVILLE	Situation	Référence cadastre	
B2	Rudemont	Section E	Parcelle 402
Extrait cadastral  <i>Le bâtiment objet de la fiche est en jaune</i>	 <i>Façade nord</i>		
Description : <u>R+comble</u> Bâtiment annexe au sud-ouest du château.			
Façade : <u>Etat moyen</u> Brique, pierre et silex.			
Couverture : <u>Etat moyen</u> Petites tuiles plates.			
Menuiseries :			
Conseils En cas de besoin de nouvelles ouvertures en façade, les pratiquer dans les remplissages en silex, sans couper les chaînages en briques. Pour les nouvelles ouvertures en comble, les aligner avec les baies du rez-de-chaussée.			

SAINT-OUEN-DE-THOUBERVILLE	Situation	Référence cadastre	
B3	Rudemont	Section E	Parcelle 393
Extrait cadastral  <i>Le bâtiment objet de la fiche est en jaune</i>	 <i>Façade est</i>		
Description : <u>R+comble</u> Ancienne charreterie.			
Façade : <u>Etat moyen</u> Bois, colombage et briques.			
Couverture : <u>Etat moyen</u> Ardoises.			
Menuiseries :			
Conseils En cas de remplissage de la façade, conserver la lisibilité des structures porteuses.			