

**Commune de VIEUX-PORT**  
**Département de l'Eure**  
**Août 2012**

**PIECE N°3: Règlement écrit**



**Elaboration du  
Plan Local d'Urbanisme**

**Procédure :**

Prescrit le :

Arrêté le :

Approuvé le :

**Cachet de la mairie :**

**Signature :**

TRIPLET PHILIPPE

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

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

**Triplet**  
Philippe  
  
ORDRE DES  
GEOMETRES-EXPERTS

**SOMMAIRE**

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR TOUTES LES ZONES DU PLU.....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR.....</b>	<b>11</b>
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....</b>	<b>28</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N, AU SECTEUR NE ET AU SECTEUR NS.....</b>	<b>29</b>
<b>TITRE VI – LEXIQUE.....</b>	<b>44</b>
<b>TITRE VII – ANNEXES.....</b>	<b>73</b>

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

**Article 1**      **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE**

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

**Article 2**      **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD  
DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A  
L'OCCUPATION DES SOLS**

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

**Article 3**      **ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

#### **Article 4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS**

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

Les dispositions du titre II du présent règlement s'appliquent aux zones urbaines, celles du titre III aux zones naturelles.

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

Les **espaces boisés classés** par le Plan Local d'Urbanisme sont repérés au plan de zonage par un quadrillage semé de ronds vides.

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

- |             |   |  |
|-------------|---|--|
| Trame bleue | { | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ des ronds pleins bleus lorsqu'il s'agit de mares ;</li><li>✓ des traits pleins mauves lorsqu'il s'agit de fossés et de rus ;</li><li>✓ des ronds violets vides lorsqu'il s'agit de sources ;</li></ul> |
| Trame verte | { | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ des traits en zigzag lorsqu'il s'agit de haies, talus ;</li><li>✓ des figurés d'arbres lorsqu'il s'agit d'arbres.</li></ul>  |

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

- |             |   |   |
|-------------|---|---|
| Trame bleue | { | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ des figurés de végétaux aquatiques lorsqu'il s'agit de zones humides (marais) ;</li></ul>   |
| Trame verte | { | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ des polygones lorsqu'il s'agit de cours fruitières (arbres hautes tiges) ;</li><li>✓ des quadrillages semés de petits ronds lorsqu'il s'agit de bois rivulaires ;</li><li>✓ d'une trame de petits ronds cerclés de points lorsqu'il s'agit du jardin emmuré remarquable</li></ul> |

Les **éléments ponctuels du patrimoine bâti et paysager (Epb) à protéger ou à mettre en valeur** sont repérés au plan de zonage par :

- ✓ des ronds dans lesquels une croix est inscrite lorsqu'il s'agit de puits ;
- ✓ un double cercle lorsqu'il s'agit d'un pressoir ;
- ✓ des étoiles lorsqu'il s'agit de porches en chaume ;
- ✓ trois petits carrés juxtaposés lorsqu'il s'agit d'entrées avec piliers ;
- ✓ d'un carré double lorsqu'il s'agit d'un four à pain ;
- ✓ d'un trait en pointillés bleu clair lorsqu'il s'agit du vestige d'un ancien quai.

Le **périmètre d'intérêt patrimonial** à protéger ou à mettre en valeur est délimité au plan de zonage par un trait marron clair discontinu.

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

### **Article 5    EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

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

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

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

### **Article 6    ESPACES BOISES CLASSES**

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

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

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

**Article 7**      **RAPPELS DE PROCEDURES**

- 1-      **Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.311.1 du code forestier** (Articles R130-1 à R130-23 du Code de l'Urbanisme).
  
- 2-      Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à **déclaration préalable** instituée par l'article L.130.1 du code de l'urbanisme dans les **espaces boisés classés** et figurant comme tels aux documents graphiques.
  
- 3-      Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les **éléments ponctuels paysagers (Epp)** ainsi que les **secteurs et sites paysagers (Ssp)** identifiés en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme.
  
- 4-      Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les **éléments ponctuels du patrimoine bâti (Epb)** en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-17 alinéa d du Code de l'urbanisme
  
- 5-      **Sur l'ensemble du périmètre d'intérêt patrimonial** délimité au document graphique par de petits carrés marrons, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quel qu'usage qu'il soit affecté – ou le rendre inutilisable - doit, au préalable, obtenir un **permis de démolir** conformément aux dispositions de l'article R. 421-28 alinéa e du Code de l'urbanisme.
  
- 6-      **L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable** sur l'ensemble du territoire communal en application de l'alinéa d- de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du **27 août 2012**.

## **Article 8      PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE GLISSEMENT DE TERRAIN**

**Dispositions particulières dans les secteurs à risques de glissement de terrain en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme:**

Dans les secteurs soumis à des risques de glissement de terrain, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

Lorsque la présence d'un risque de glissement de terrain est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

## **Article 9      SECTEURS INONDABLES**

**Dispositions particulières dans les secteurs inondables en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme:**

Dans les **secteurs inondables** (en raison des crues de la Seine), repérés au plan de zonage par une trame spécifique, toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque d'inondation doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement des eaux et éviter l'exposition des personnes et des biens aux risques d'inondations. A cette fin sont interdits :

- le changement de destination en faveur de l'habitat des constructions existantes ;
- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- l'édification de clôtures et la plantation de haies susceptibles de constituer un obstacle ou de modifier le libre écoulement des eaux ;
- les dépôts divers de déchets et produits toxiques susceptibles de générer une pollution du fleuve.

Toutefois, l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée si cela n'engendre pas une aggravation des risques pour les biens et les personnes et sous réserve de ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

**Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des traits bleus discontinus sur le plan de zonage**, toute construction ou installation nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

**TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

*La zone UR correspond à la zone centrale du bourg développée de part et d'autre de la Route Départementale n°95 et de ses ruelles adjacentes. Les constructions y sont essentiellement de typologie traditionnelle. La commune souhaite permettre l'évolution de ce secteur, par le biais d'un **renouvellement urbain**, tout en édictant des dispositions spécifiques nécessaires à la préservation de l'authenticité du Village.*

### **ARTICLE UR 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

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

- 1- La **rénovation, la restauration, l'amélioration** des constructions existantes légalement édifiées sous réserve que cela n'ait pas pour effet, ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- 2- **L'extension mesurée** (*voir définition au lexique*) (incluant la **surélévation**) des constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU, présentant une emprise au sol supérieure à 75 m<sup>2</sup>.
- 3- **L'extension** des constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU, présentant une emprise au sol inférieure à 75 m<sup>2</sup>, sous réserve que cette extension n'excède pas **50%** de la surface d'origine de la construction.
- 4- Le **changement de destination** en faveur de l'habitat ou d'activités des constructions légalement édifiées existantes à la date d'approbation du PLU, y compris en faveur d'activités d'hébergement touristique tels que les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes sous réserve que cela n'ait pas pour effet, ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni des risques pour les personnes et les biens
- 5- Les constructions **annexes** ou dépendances (*voir la définition dans le lexique*) sous réserve de s'inscrire en harmonie avec la construction principale et de s'intégrer à l'environnement paysager et bâti et sous

réserve que son emprise au sol n'excède pas 35% de celle du bâtiment principal de laquelle elle dépend, sans pouvoir être supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

- 6- Les **piscines** couvertes ou non couvertes sous réserve d'une parfaite intégration à l'environnement paysager et bâti
- 7- La **reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée** (Article L111-3 du Code de l'Urbanisme) sous réserve du respect des règles édictées aux articles 2 à 13.
- 8- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 9- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 10- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition que leur réalisation:
  - soit nécessaire à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, y compris des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - et/ou contribue à supprimer ou à anticiper des désordres hydrauliques ;
  - et/ou ne compromette pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;
  - ne porte pas atteinte au caractère paysager du site.
- 11- Les clôtures – à l'exclusion des murs - sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

Dans les secteurs soumis à des risques de glissement de terrain, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'un risque de glissement de terrain est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Dans les **secteurs inondables** (en raison des crues de la Seine), repérés au plan de zonage par une trame spécifique, toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque d'inondation doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement des eaux et éviter l'exposition des personnes et des biens aux risques d'inondations. A cette fin sont interdits :

- le changement de destination en faveur de l'habitat des constructions existantes ;
- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- l'édification de clôtures ou la plantation de haies susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les dépôts divers de déchets et produits toxiques susceptibles de générer une pollution du fleuve.

Toutefois, l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée si cela n'engendre pas une aggravation des risques pour les biens et les personnes et sous réserve de ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

**Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des traits bleus discontinus sur le plan de zonage**, toute construction ou installation nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite

**Au sein des cours fruitières et plantations de fruitiers hautes tiges (Ssp) ainsi que du jardin emmuré remarquable repérés au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme**, toutes les constructions sus listées (1- à 10-) sont autorisées, sous réserve de préserver la dominante végétale de ces espaces et que la densité d'arbres (dans le cas des cours fruitières) après aménagement du terrain ne soit pas inférieure de plus de 20% à la densité existante avant l'aménagement. Il pourra être nécessaire, pour ce faire, de procéder à des replantations en essences équivalentes.

**Au sein du secteur d'intérêt patrimonial identifié sur le plan de zonage au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, la démolition des constructions de type chaumière**, identifiées comme telles au plan de zonage, est interdite, sauf dans les cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour les personnes handicapées, isolation, ... ) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) du fait que la construction menace de ruine, en application du code de la construction et de l'habitation, ou en cas de construction insalubre, en application du code de la santé publique

**La destruction des éléments ponctuels du patrimoine bâti et paysager (Epb)** recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme est :

- interdite pour les puits, fours à pain et pressoirs ;
- autorisée pour les porches et les portails avec piliers si et seulement si elle est rendue nécessaire par le passage des véhicules modernes.

Les **sentiers piétonniers** recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage par une succession de petits ronds jaunes doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne soit en tout temps assurée (sauf éventuellement en cas d'épisode pluvieux exceptionnel et en cas de grande marée pour les tracés des sentiers situés en zone inondable). Ils ne seront ni revêtus ni bitumés. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit.

**ARTICLE UR 3 : ACCES ET VOIRIE**

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une **aire de stationnement** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique. **Cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement ou de déplacement d'accès existants à la date d'approbation du PLU.**
- 6- Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être **jumelés** si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...).

## **ARTICLE UR 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :**

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

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

### **4-2 Assainissement**

#### **4-2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement.

**Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.** Toutefois, les installations non conformes à la réglementation en vigueur peuvent être autorisées si elles ont fait l'objet d'une évaluation attestant qu'elles permettent un traitement correct des eaux.

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

Dans le cas de la **vidange de piscines privées**, le propriétaire est libre du choix des moyens de vidange à utiliser (recours à un vidangeur professionnel, arrosage de sa propriété, etc.) à condition de ne pas aggraver de manière anormale la servitude d'écoulement par un rejet des eaux sur les propriétés voisines.

#### 4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

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

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

Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que la servitude d'écoulement des eaux ne soit pas aggravée, c'est-à-dire que le **débit de fuite généré par le terrain après son aménagement ne soit pas supérieur au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.**

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

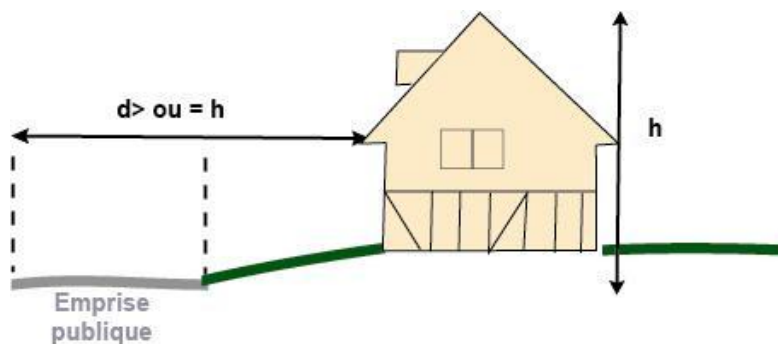
En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

#### **ARTICLE UR 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

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

- 1- Les **constructions nouvelles** de toute nature doivent être implantées **avec un retrait**, de telle sorte que la distance (d) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de **l'alignement opposé de la voie publique** doit être au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points.



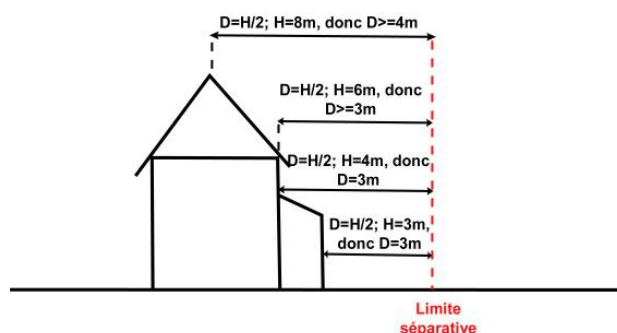
- 2- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée en 1-, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 3- La reconstruction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

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

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



Implantation à l'alignement



Implantation en retrait :

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

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

- 2- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 3- La reconstruction de bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.
- 4- Le bassin des piscines de plein air devra dans tous les cas être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives de propriété.

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

Pas de prescription particulière.

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

1. **L'emprise au sol** (*voir définition au lexique*) **des constructions de toute nature est limitée à 25% de la superficie du terrain.**
2. Toutefois, dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, le changement de destination, la transformation ou la reconstruction de bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans sont autorisés.

**ARTICLE UR 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder **3 niveaux/étages** (*voir définition au lexique*), soit **R + 1 + C** (combles aménageables) et 9 mètres au faîtage.
- 2- La hauteur des autres constructions (y compris les annexes) ne devra pas excéder **5,50 mètres** au faîtage.
- 3- Dans le cas des constructions patrimoniales de type « chaumière », présentant une hauteur R+C (2 niveaux), recensées sur le plan de zonage au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, toute extension conduisant à l'ajout d'un niveau - ou étage - de construction est interdite.

## ARTICLE UR 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11-1 Généralités :

- 1- Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région sont interdites.
- 3- Les **annexes** doivent présenter avec la (ou les) construction(s) principale(s) une unité d'aspect et de volume et devront faire l'objet d'une **réelle composition architecturale rappelant celle de la (ou des) construction(s) principale(s) dont elles dépendent.**
- 4- Les **constructions préfabriquées ou d'aspect temporaire**, de quelque nature qu'elles soient (**y compris les clôtures**), **sont interdites, à l'exception des abris de jardin**, sous réserve(s) :
  - de s'inscrire en harmonie avec la construction principale ;
  - et/ou d'être non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
  - et/ou de la création d'un écran végétal constitué d'essences locales.
- 5- Les **vérandas, les verrières** et les **piscines couvertes** (extensions et annexes vitrées) sont autorisées. Elles devront être construites en harmonie tant en style qu'en volumétrie avec les façades de la construction principale. La structure devra présenter une unité de couleur avec les matériaux employés sur la construction principale. Les couvertures sous forme de dôme ou courbes sont notamment interdites.

## 11-2 Matériaux et couleurs ; motifs et ouvertures :

- 1- Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre, ...) **ne devront en aucun cas être laissés nus**, que ce soit sur les façades, les pignons ou les clôtures.
- 2- Les **imitations de matériaux** (faux moellons de pierres, fausses briques, ... et **faux pans de bois**) sont tolérées si et seulement si leur agencement présente une unité d'aspect et de couleur avec les matériaux véritables et structurels employés sur les constructions de typologie traditionnelle (c'est-à-dire datant d'avant 1914) ou préexistants sur la construction concernée.
- 3- La peinture noire et les matériaux brillants sont interdits. Les **couleurs** employées pour les façades, pignons, ... devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des **ressources naturelles** (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...). Toute couleur vive, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, ...), est interdite.
- 4- Les **menuiseries, huisseries, volets**, ... ainsi que les linteaux et pans de bois, devront être :
  - soit laissés à l'état naturel ;
  - soit peints, teints ou imprégnés :
    - soit de **teintes naturelles** rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...),
    - soit de **teintes colorées pastelées** diversifiant l'aspect de la construction (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge, ...).

Toute couleur vive, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, ...), est interdite.
- 5- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 6- Les matériaux employés sur les toitures devront respecter l'harmonie de la construction et, dans la mesure du possible, l'harmonie de celles situées dans le voisinage bâti immédiat. On privilégiera le chaume (ou le roseau), l'ardoise ou la petite tuile plate. La tuile canal, la tuile PVC, la lauze, l'ardoise en fibro ciment, la tôle et le bardeau bitumeux, le bac acier sont interdits en matériaux de couverture.
- 7- Les **lucarnes retroussées** (vrais « chien assis ») sont interdites. D'une manière générale, il s'agira de veiller à ce que la forme de la lucarne soit en harmonie avec le style de la construction (*cf. lexique*).
- 8- Les ouvertures de toit sous formes de lucarnes ou de **châssis vitrés** (type velux) doivent être implantées harmonieusement. Les châssis vitrés devront être implantés dans le plan du toit.

**DE PLUS**, dans le secteur d'intérêt patrimonial identifié sur le plan de zonage au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

- 1- Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent **mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction**, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.
- 2- Les aménagements (extensions mesurées, réhabilitations, changements de destination, rénovations...) devront être conduits dans le respect de la **logique vernaculaire** et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle. Une unité d'aspect avec l'existant devra être assurée. L'ordonnancement et les équilibres des éléments et volumes bâtis devront être respectés. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'elles ne dénaturent pas les constructions et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.
- 3- Les couleurs employées pour les façades, pignons, huisseries, pans de bois, ...devront respecter les recommandations et le nuancier joints en annexe n°11 du présent règlement.
- 4- Sur les constructions patrimoniales de type « chaumière » recensées sur le plan de zonage au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, le **remplacement du chaume** ou du roseau sur les toitures par tout autre type de matériau est interdit.
- 5- Les ouvertures de toit sous forme de châssis vitrés sont interdites.
- 6- Les marquises et les stores capote/corbeille sont interdits.
- 7- Lors de toute extension, réhabilitation ou rénovation de constructions existantes, **les huisseries des diverses ouvertures** doivent respecter les proportions de celles déjà existantes sur la construction. Les bow windows sont interdits.
- 8- Les **volets roulants extérieurs** et les persiennes en tableau sont interdits sur les constructions patrimoniales de type « chaumière » recensées sur le plan de zonage au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.
- 9- Les **vérandas, les verrières** et les **abris des piscines** (extensions et annexes vitrées) devront être réalisés préférentiellement en ossature bois. A défaut, le matériau utilisé devra s'intégrer, en terme d'aspect extérieur (couleur en particulier), à l'expression architecturale de la construction. Les toitures et couvertures devront être constituées de matériaux similaires d'aspect et de module à ceux existants sur la construction principale. Le recours au chaume ou au roseau n'est pas imposé.

- 10- Toute reconstruction d'un immeuble détruit ou démoli depuis moins de dix ans doit se faire à l'identique, sauf dans le cas prévu à l'alinéa 11 du présent chapitre de l'article 11 : les matériaux employés, qui pourront être différents de ceux existants sur la construction d'origine, devront en restituer le caractère et la singularité. Les volumes, pentes de toiture, l'emprise au sol et l'emplacement de la construction d'origine devront être respectés. Les toitures originellement en chaume devront être reconstituées en chaume ou en roseau. Les toitures constituées de matériaux autres que le chaume pourront éventuellement être reconstituées en chaume ou en roseau.
- 11- Dans le cas de constructions légalement édifiées existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la typologie ne s'inscrit pas en harmonie avec le cadre bâti et paysager du secteur d'intérêt patrimonial, la reconstruction est autorisée sous réserve que la nouvelle construction respecte par sa situation, ses dimensions et son aspect extérieur le cadre bâti environnant. Le parti pris architectural devra s'inspirer de la typologie des constructions traditionnelles (c'est-à-dire datant d'avant 1914) rencontrées dans le secteur. L'emprise au sol et la hauteur du bâtiment reconstruit ne pourront pas être plus importantes que celles de la construction préexistante mais pourront être égales ou inférieures.

### 11-3 Eléments techniques :

- 1- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.
- 2- Les **antennes et paraboles** et les équipements de ventilation (moteur VMC et de climatisation) doivent être préférentiellement placés à l'intérieur des constructions. A défaut et sauf impossibilité technique liée à la réception du signal hertzien ou numérique, ils devront être intégrés au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique (éviter toute saillie sur les façades visibles depuis la voie publique). Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction ni à celle des constructions avoisinantes. Les paraboles devront être de teinte sombre.
- 3- Les éléments des **dispositifs de production d'énergie solaire** (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des constructions avoisinantes et qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Ils devront être implantés dans le plan du toit, sans aucune saillie, et ne devront pas provoquer un mitage de la toiture. Ils sont interdits sur les toits en chaume.

- 4- Les éléments de climatiseur, et de **pompes à chaleur** doivent être intégrés au site :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec les clôtures sur rue ou la structure végétale existante.

#### 11-4 Clôtures

- 1- D'une manière générale, les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être **sobre**, conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Toute fantaisie ou élément dit « décoratif », telles que les extrémités de piliers et moulures en forme de tête d'animaux, est interdit.
- 2- **Les seules clôtures autorisées sont les haies végétales d'essences locales.** Les grilles, grillages et lices sont autorisés sous réserve qu'ils soient doublés d'une haie d'essences régionales et qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique. **Le long de la voie publique, la hauteur de l'ensemble du (ou des) dispositif(s) ne pourra pas excéder 1 mètre 50.**
- 3- Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.
- 4- Les clôtures pleines ainsi que tout type de **mur**, de quelque hauteur et de quelque nature qu'ils soient, sont interdits. Toutefois, la reconstruction de murs existants à la date d'approbation du PLU, détruits ou démolis depuis moins de dix ans, est autorisée à l'identique (mêmes matériaux, mêmes hauteur et épaisseur).
- 5- Les **palissades, les claustras** et les échelas ainsi que les garde-corps en balustres sont interdits.
- 6- Les **seuls portails autorisés présenteront deux vantaux à claire voie** (ajourés). Ils respecteront des proportions de vides au moins égales à celles des pleins. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1 mètre 50.
- 7- Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

### **ARTICLE UR 12 : STATIONNEMENT**

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

Le stationnement, à titre temporaire ou permanent, de tout type de véhicules sur les **sentiers piétonniers** recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage par une succession de petits ronds jaunes est strictement interdit.

### **ARTICLE UR 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

#### **Dispositions générales :**

- 1- Les **haies végétales seront impérativement composées d'essences locales** et, dans la mesure du possible, variées. Une liste d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- En cas de reconstitution de haies d'essences non locales (telles que thuyas, chamaecyparis, cupressocyparis, aucuba, laurier palme ou laurier cerise, laurier du Portugal, Photinia, bambous, ...), les essences devront être choisies dans la liste d'essences locales figurant en annexe du présent règlement.
- 3- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **60%** de la superficie du terrain, avec pour le moins un engazonnement. Cette superficie pourra néanmoins accueillir les dispositifs nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales ainsi que les installations d'assainissement des eaux usées.
- 4- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain de fruitiers ou d'arbres d'essences locales.
- 5- Les aires de stockage à l'air libre, les dépôts de matériaux ou de matériel, devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage. Ils devront a minima être ceinturés par un écran de végétaux d'essences locales, sauf au niveau des accès.

**Dispositions particulières :**

- 6- **Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignements, recensés en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, peuvent être supprimés** (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents), **sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.**
- 7- **Les cours fruitières et plantations de fruitiers hautes tiges (Ssp) figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. En particulier, la densité plantée ne pourra pas être réduite de plus de 20%.**
- 8- **Les mares, fossés et ruisseaux (Epp) ne doivent pas être comblés ou obstrués.**

**ARTICLE UR 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Pas de prescription particulière.

**ARTICLE UR 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription particulière.

**ARTICLE UR 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription particulière.

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

**CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N, AU  
SECTEUR Ns ET AU SECTEUR Ne**

*La zone N correspond à une zone non équipée ou très faiblement équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, en particulier les espaces boisés des coteaux. Les constructions y sont très rares.*

*Le secteur Ns comprend la Seine, ainsi que ses berges et les espaces humides résiduels. Il a été établi afin de permettre l'implantation d'équipements nécessaires à la bonne gestion de la navigation fluviale et maritime et la mise en valeur de ces espaces.*

*Le secteur Ne comprend le périmètre de protection rapprochée de la Source de Vieux-Port. Il est mis en place pour garantir la préservation de la ressource en eau potable, dans le respect des dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 juillet 1999.*

**ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

En particulier, dans le secteur Ne, sont interdits les installations, ouvrages, travaux et activités interdits par l'arrêté préfectoral du 12 juillet 1999 instituant la servitude d'utilité publique (périmètre de protection rapprochée).

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

**Dans le seul secteur Ns, sont autorisés :**

- 1- Les **infrastructures et les superstructures nécessaires à la navigation**, en ce qui concerne l'exploitation de la voie d'eau et la sécurité de la navigation :
  - côté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc...) ainsi que tout aménagement des berges, pouvant inclure l'aménagement d'un chemin de halage;
  - côté fleuve, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exploitation de la voie d'eau (digues de calibrage y compris le remblayage en arrière de ces digues, murs de quai, postes d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, etc...) sur toute l'étendue du fleuve située sur le territoire de la commune,  
  
... sous réserve que ces aménagements et constructions soient compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
  
- 2- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, **à l'exclusion de toute zone de dragage et de toute chambre de dépôts**, et à condition qu'il(s):
  - soi(en)t nécessaire(s) à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, y compris des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - et/ou contribue(nt) à supprimer ou à anticiper des désordres hydrauliques ;
  - et/ou ne compromette(nt) pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;
  - ne porte(nt) pas atteinte au caractère paysager du site;
  
- 3- Les **aires de stationnement végétales et/ou minérales** (pavés, gravier-gazon, dalles alvéolées, ...), **perméables** sous réserve d'une parfaite intégration paysagère.

**Dans le seul secteur Ne, sont autorisées :**

- 1- La **rénovation, la restauration, l'amélioration** des constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens
- 2- **L'extension** des habitations existantes légalement édifiées ne dépassant **pas plus de 20% de la surface construite initiale**, à l'exception des sous-sols
- 3- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans **à l'identique**. (Article L111-3 du Code de l'Urbanisme)

**Dans la seule zone N, sont autorisées :**

- 1- La **rénovation, la restauration, l'amélioration** des constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens
- 2- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans **à l'identique**. Un déplacement du bâtiment pourra être autorisé sous réserve qu'il contribue à limiter l'impact de la construction sur le cadre paysager de la commune.

**Dans la zone N, le secteur Ne et le secteur Ns :**

Sont admis lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public des espaces ou des milieux présents sur le site et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation :

- 1- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ;
- 2- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ;
- 3- les postes d'observation de la faune ;
- 4- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales.

Sont également autorisés :

- 5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs relatives :
  - à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie – y compris les constructions et installations liées à la protection de la ressource en eau - à l'**exception** des installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent destinée ou non à une autoconsommation ;
  - aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports collectifs, abri bus...

sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.  
Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués

Dans les secteurs à risques avérés de glissement de terrain, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'un risque de glissement de terrain est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Dans les **secteurs inondables** (en raison des crues de la Seine), repérés au plan de zonage par une trame spécifique, toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque d'inondation doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement des eaux et éviter l'exposition des personnes et des biens aux risques d'inondations. A cette fin sont interdits :

- le changement de destination en faveur de l'habitat des constructions existantes ;
- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- l'édification de clôtures ou la plantation de haies susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les dépôts divers de déchets et produits toxiques susceptibles de générer une pollution du fleuve.

Toutefois, l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée si cela n'engendre pas une aggravation des risques pour les biens et les personnes et sous réserve de ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

**Au sein des zones humides (Ssp) identifiées en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ;**

- **Les remblais, les déblais et les drainages sont interdits ;**
- **Toute imperméabilisation lié(e) à une occupation ou une utilisation du sol autorisée par le règlement de la zone devra faire l'objet de mesures compensatoires destinées à préserver/restaurer les équilibres écologiques et à écarter tout risque de pollution du milieu naturel ;**
- **Tout rejet et/ou abandon de déchets est interdit ;**
- **Les aires de stationnement minérales et/ou végétales perméables sont autorisées.**

**Au sein des cours fruitières et plantations de fruitiers hautes tiges (Ssp) ainsi que des bois de rives (Ssp) repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme**, toutes les constructions autorisées par le règlement de la zone sont autorisées, sous réserve de préserver la dominante végétale de ces espaces et que la densité d'arbres après aménagement du terrain ne soit pas inférieure de plus de 20% à la densité existante avant l'aménagement. Il pourra être nécessaire, pour ce faire, de procéder à des replantations en essences équivalentes.

La destruction des éléments ponctuels du patrimoine bâti et paysager (Epb) est :

- interdite pour les puits, fours à pain et pressoirs ;
- autorisée pour les porches et les portails avec piliers si et seulement si elle est rendue nécessaire par le passage des véhicules modernes.

Les **sentiers piétonniers** recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage par une succession de petits ronds jaunes doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne soit en tout temps assurée (sauf éventuellement en cas d'épisode pluvieux exceptionnel et en cas de grande marée pour les tracés des sentiers situés en zone inondable). Ils ne seront ni revêtus ni bitumés. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit.

### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.

## **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :**

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

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

### **4-2 Assainissement**

#### **4-2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit traiter et évacuer ses eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement individuel. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. À défaut, il devra faire l'objet d'une évaluation attestant qu'il permet un traitement correct des eaux.

L'évacuation des eaux usées et effluents agricoles dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

#### 4-2-2 Eaux pluviales

##### Définition des eaux pluviales :

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

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

Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que la servitude d'écoulement des eaux ne soit pas aggravée, c'est-à-dire que le **débit de fuite généré par le terrain après son aménagement ne soit pas supérieur au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.**

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

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

Dans le cas de la **vidange de piscines privées**, le propriétaire est libre du choix des moyens de vidange à utiliser (recours à un vidangeur professionnel, arrosage de sa propriété, etc.) à condition de ne pas aggraver de manière anormale la servitude d'écoulement par un rejet des eaux sur les propriétés voisines.

#### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

**ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : les annexes non assimilées à des extensions de constructions existantes ne sont pas autorisées en zone N.

### **11-1 Généralités :**

- 1- Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région sont interdites.
- 3- Les **constructions préfabriquées ou d'aspect temporaire**, de quelque nature qu'elles soient (**y compris les clôtures**), **sont interdites**.
- 4- Les **vérandas, les verrières** et les **piscines couvertes** (extensions vitrées) sont autorisées. Elles devront être construites en harmonie tant en style qu'en volumétrie avec les façades de la construction principale. La structure/ossature devra présenter une unité de couleur avec les matériaux employés sur la construction principale. Les couvertures sous forme de dôme ou courbes sont notamment interdites.

## 11-2 Matériaux et couleurs ; motifs et ouvertures :

- 1- Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre, ...) **ne devront en aucun cas être laissés nus**, que ce soit sur les façades, les pignons ou les clôtures.
- 2- Les **imitations de matériaux** (faux moellons de pierres, fausses briques, ... et **faux pans de bois**) sont tolérées si et seulement si leur agencement présente une unité d'aspect et de couleur avec les matériaux véritables et structurels employés sur les constructions de typologie traditionnelle (c'est-à-dire datant d'avant 1914) ou préexistants sur la construction concernée.
- 3- La peinture noire et les matériaux brillants sont interdits. Les **couleurs** employées pour les façades, pignons, ... devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des **ressources naturelles** (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...). Toute couleur vive, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, ...), est interdite.
- 4- Les **menuiseries, huisseries, volets**, ... ainsi que les linteaux et pans de bois, devront être :
  - soit laissés à l'état naturel ;
  - soit peints, teints ou imprégnés :
    - soit de **teintes naturelles** rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...),
    - soit de **teintes colorées pastelées** diversifiant l'aspect de la construction (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge, ...).

Toute couleur vive, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, ...), est interdite.
- 5- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 6- Les matériaux employés sur les toitures devront respecter l'harmonie de la construction et, dans la mesure du possible, l'harmonie de celles situées dans le voisinage bâti immédiat. On privilégiera le chaume (ou le roseau), l'ardoise ou la petite tuile plate. La tuile canal, la tuile PVC, la lauze, l'ardoise en fibro ciment, la tôle et le bardeau bitumeux, le bac acier sont interdits en matériaux de couverture.
- 7- Les **lucarnes retroussées** (vrais « chien assis ») sont interdites. D'une manière générale, il s'agira de veiller à ce que la forme de la lucarne soit en harmonie avec le style de la construction (*cf. lexique*).
- 8- Les lucarnes doivent être implantées harmonieusement et respecter le style de la construction. Les ouvertures de toit sous forme de châssis vitrés sont interdites.

### 11-3 Eléments techniques :

- 1- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.
- 5- Les **antennes et paraboles** et les équipements de ventilation (moteur VMC et de climatisation) doivent être préférentiellement placés à l'intérieur des constructions. A défaut et sauf impossibilité technique liée à la réception du signal hertzien ou numérique, ils devront être intégrés au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique (éviter toute saillie sur les façades visibles depuis la voie publique). Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction ni à celle des constructions avoisinantes. Les paraboles devront être de teinte sombre.
- 2- Les éléments des **dispositifs de production d'énergie solaire** (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des constructions avoisinantes et qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Ils devront être implantés dans le plan du toit, sans aucune saillie, et ne devront pas provoquer un mitage de la toiture.
- 3- Les éléments de climatiseur, et de **pompes à chaleur** doivent être intégrés au site :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec les clôtures sur rue ou la structure végétale existante.

## 11-4 Clôtures

- 1- D'une manière générale, les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être **sobre**, conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Toute fantaisie ou élément dit « décoratif », telles que les extrémités de piliers et moulures en forme de tête d'animaux, est interdit.
- 2- **Les seules clôtures autorisées sont les haies végétales d'essences locales.** Les grilles, grillages et lices sont autorisés sous réserve qu'ils soient doublés d'une haie d'essences régionales et qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique. **Le long de la voie publique, la hauteur de l'ensemble du (ou des) dispositif(s) ne pourra pas excéder 1 mètre 50.**
- 3- Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.
- 4- Les clôtures pleines ainsi que tout type de **mur**, de quelque hauteur et de quelque nature qu'ils soient, sont interdits. Toutefois, la reconstruction de murs existants à la date d'approbation du PLU, détruits ou démolis depuis moins de dix ans, est autorisée à l'identique (mêmes matériaux, mêmes hauteur et épaisseur).
- 5- Les **palissades, les claustras** et les échelas ainsi que les garde-corps en balustres sont interdits.
- 6- Les **seuls portails autorisés présenteront deux vantaux à claire voie** (ajourés). Ils respecteront des proportions de vides au moins égales à celles des pleins. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1 mètre 50.
- 7- Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

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

Le stationnement, à titre temporaire ou permanent, de tout type de véhicules sur les **sentiers piétonniers** recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage par une succession de petits ronds jaunes est strictement interdit.

### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

#### **Dispositions générales :**

- 1- Les **haies végétales seront impérativement composées d'essences locales** et, dans la mesure du possible, variées. Une liste d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- En cas de reconstitution de haies d'essences non locales (telles que thuyas, chamaecyparis, cupressocyparis, aucuba, laurier palme ou laurier cerise, laurier du Portugal, Photinia, bambous ...), les essences devront être choisies dans la liste d'essences locales figurant en annexe du présent règlement.
- 3- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **60%** de la superficie du terrain, avec pour le moins un engazonnement. Cette superficie pourra néanmoins accueillir les dispositifs nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales ainsi que les installations d'assainissement des eaux usées.
- 4- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain de fruitiers ou d'arbres d'essences locales.
- 5- Les aires de stockage à l'air libre, les dépôts de matériaux ou de matériel, devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage. Ils devront a minima être ceinturés par un écran de végétaux d'essences locales, sauf au niveau des accès.

**Dispositions particulières :**

- 6- **Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignements, recensés en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, peuvent être supprimés** (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents), **sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.**
- 7- **Les cours fruitières et plantations de fruitiers hautes tiges (Ssp) figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. En particulier, la densité plantée ne pourra pas être réduite de plus de 20%.**
- 8- **Les mares, fossés et ruisseaux (Epp) ne doivent pas être comblés ou obstrués.**
- 9- Les espaces boisés classés (EBC) repérés au plan de zonage par un quadrillage semé de ronds vides sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L130-6 et R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont donc soumis à déclaration pour les coupes et abattages d'arbres. Les défrichements y sont interdits, sauf dispositions contraires prévues par le code forestier..

**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Pas de prescription particulière.

**ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription particulière.

**ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription particulière.

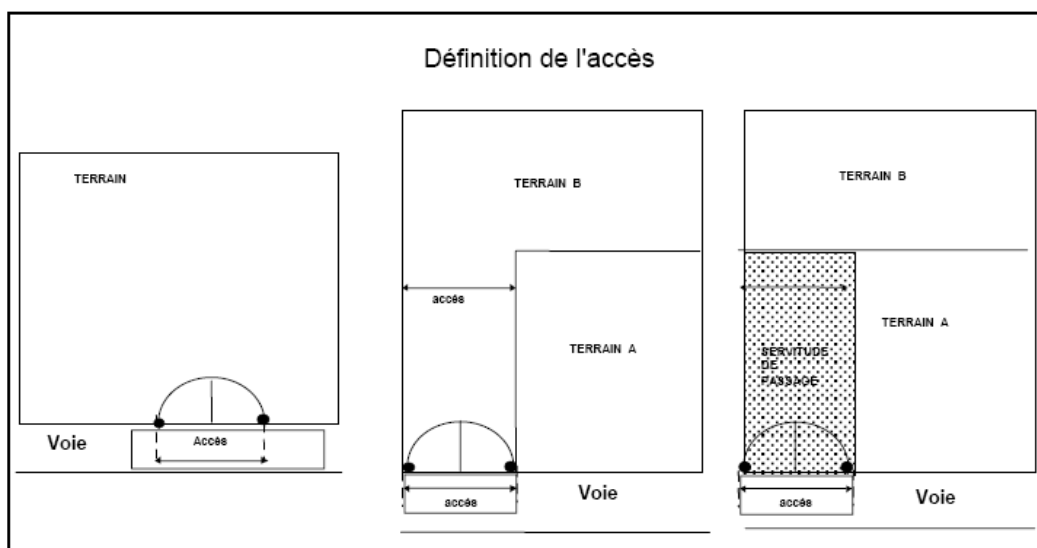
**TITRE VI – LEXIQUE**

### ABRI DE JARDIN

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

### ACCES

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



### ACROTERE

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

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

## **ACTIVITES AGRICOLES**

---

(Article L 311-1 du code rural)

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

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

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

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

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

## **ACTIVITES ARTISANALES**

---

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

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

### **ACTIVITES COMMERCIALES**

---

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

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

« La loi répute actes de commerce :

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

### **ACTIVITES INDUSTRIELLES**

---

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

### **AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT**

---

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

### **ALIGNEMENT**

---

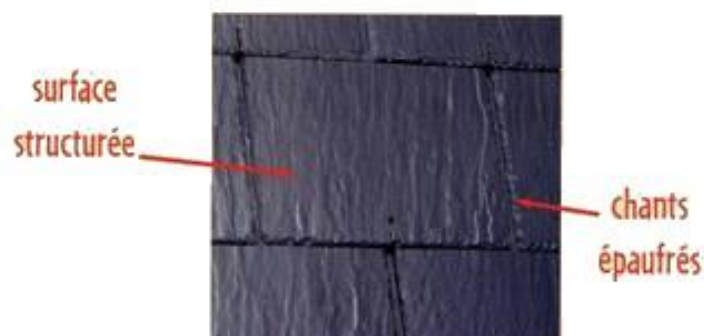
L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fonds privé et ce qui relève du domaine public

### **ARDOISE**

---

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

Ardoise synthétique (ou artificielle) :



### **ATELIER**

---

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

### **AXE DE LA VOIE**

---

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

## BAIE

---

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

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

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

Ne constitue pas une baie :

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

## BATIMENT

---

Edifice présentant un espace intérieur utilisable hors d'eau.

## BRIQUE

---

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

On distingue différents types de briques :

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

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

## **BUREAU**

---

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

## **CARAVANE**

---

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

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

## **CHÂSSIS**

---

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

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

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

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

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

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

---

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS VOLUMETRIQUE**

---

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

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

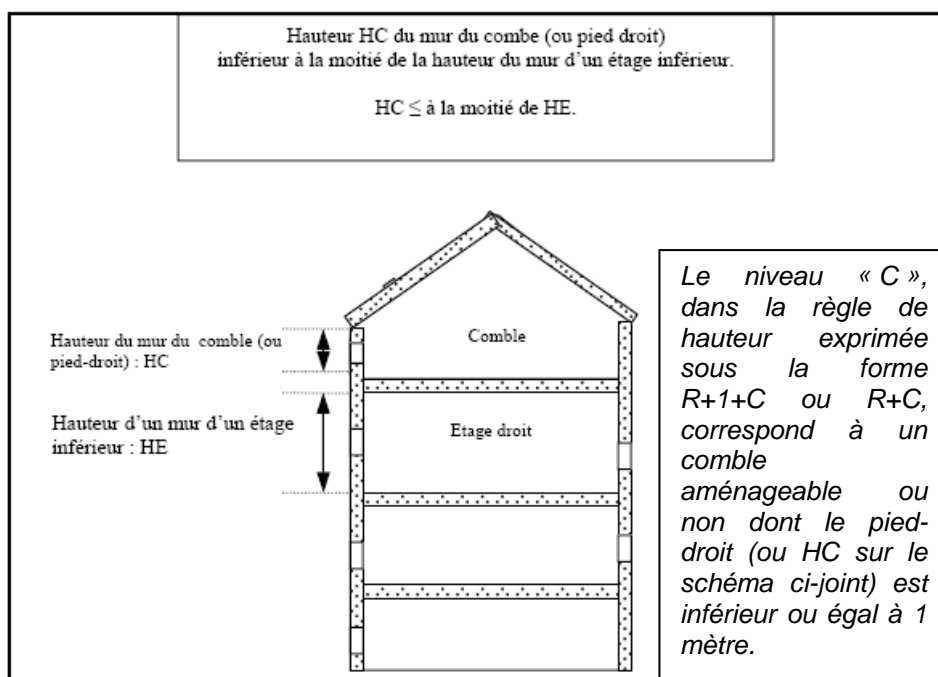
**COLOMBAGE**

---

Structures en bois dont les vides sont remplis de maçonnerie.

## COMBLE

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



## CONSTRUCTION ANNEXE OU ACCESSOIRE OU DEPENDANCE

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé/attendant<sup>1</sup> sans être intégré à cette dernière. Le bâtiment annexe est destiné à compléter le bâtiment principal et est dépendant de ce dernier.

Il peut s'agir d'un garage, abri de jardin, abri à vélo, bâtiment de rangement de matériel, local, atelier, kiosque, cellier, abri pour animal/ux, d'une gloriette, remise, piscine couverte ou non, cave, pergola...

La construction annexe pourra également comprendre une ou des parties des éléments constitutifs d'un logement sous réserve de ne pas générer plus de 20 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette.

<sup>1</sup> Une annexe attenante est simplement juxtaposée à la construction principale, c'est-à-dire qu'elle ne présente aucune ouverture directe vers l'habitation (garage indépendant, charreterie, auvent) par opposition à l'extension qui constitue une continuité, un agrandissement de l'habitation principale.

### **CONSTRUCTION PRINCIPALE**

---

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

### **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

---

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

Cette notion recouvre :

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

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

## COUPE / DEFRICHEMENT

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

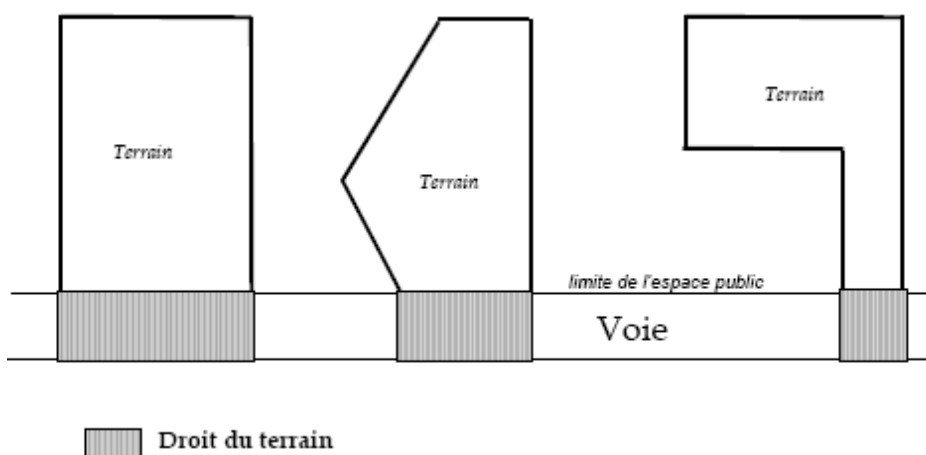
Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant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

## DEVANTURE

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

## DROIT DU TERRAIN

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



**EFFLUENT**

---

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

**EMPRISE AU SOL**

---

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

Les piscines couvertes ou non sont constitutives d'emprise au sol. Les terrasses sont constitutives d'emprise au sol si et seulement si leur hauteur excède 0,60 m.

Une rampe ou une voie d'accès automobile ou piétonnier n'est pas constitutive d'emprise au sol.

---

## EMPRISE PUBLIQUE

---

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

Dans le contexte de l'article 6 de ce règlement, les termes « limite d'emprise » désignent la limite entre la propriété privée et selon le cas :

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

---

## ENCORBELLEMENT

---

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

---

## ENDUIT

---

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

L'appellation « crépi » est encore souvent employée pour désigner l'enduit de parement.

---

## ENTREPOT

---

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

Toutefois, les locaux d'entreposage liés à un commerce ou à une activité artisanale relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la SHON totale.

---

## ESPACE VERT

---

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

---

## ETAGE ou NIVEAU de CONSTRUCTION

---

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

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

---

## EXTENSION MESUREE

---

Une extension mesurée ne doit pas être trop importante et ne doit pas « bouleverser » la construction. Il faut tenir compte des surfaces cumulées des bâtiments, la construction nouvelle devant demeurer subsidiaire...

Il est ainsi admis sur la commune de Vieux-Port qu'une extension mesurée ne doit pas dépasser **35% de la surface du bâtiment d'origine**. De plus, cette extension doit se réaliser en continuité avec le bâtiment existant et les extensions successives ne peuvent dépasser, sur une période minimale de dix ans, le seuil de 35% sus défini.

A défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus exposées, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'extension mesurée de construction existante.

Enfin, l'extension d'un bâtiment existant ne doit pas conférer plus de droits que ceux qui sont accordés dans le PLU en cas de construction d'un nouveau bâtiment.

---

## FAITAGE

---

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

---

## FENETRE

---

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

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

---

## FENETRE DE TOIT

---

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

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

---

## GITE RURAL

---

Logement de vacances meublé et équipé, situé en espace rural et mis à la disposition d'hôtes en échange d'une contribution financière.

Les gîtes ruraux doivent être situés en zone rurale à vocation touristique dans un site agréable et doivent s'insérer parfaitement dans le paysage. L'extérieur de bâtiment doit répondre aux spécificités de la région et s'intégrer dans le cadre local. Ils peuvent être localisés à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bourg. En revanche, ils ne peuvent pas être installés en ville ou dans une station balnéaire.

Les gîtes ruraux doivent être d'usage totalement indépendant ou dans une maison seule. Les gîtes ruraux sont donc des meublés indépendants de tout autre logement, disposant d'une salle commune, d'une cuisine équipée de manière satisfaisante, d'une ou plusieurs chambres et de sanitaires décents.

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

## **HABITATION**

---

Article R111-1 du Code de la construction et de l'habitation.

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

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

## **HABITATION INDIVIDUELLE**

---

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

## **HABITATION LEGERE DE LOISIR**

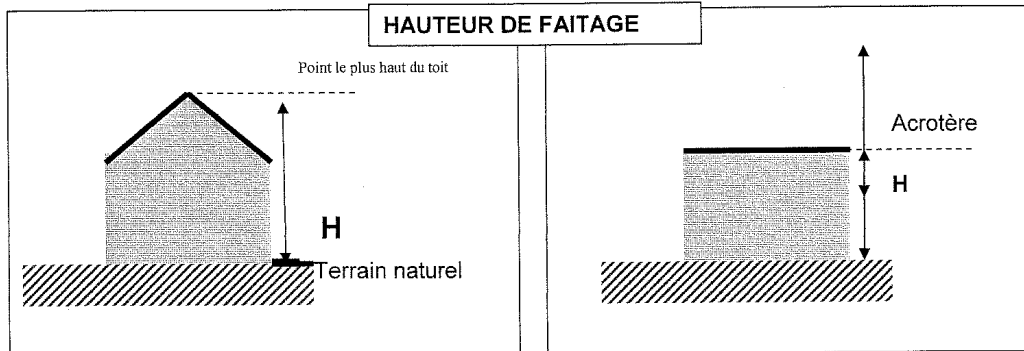
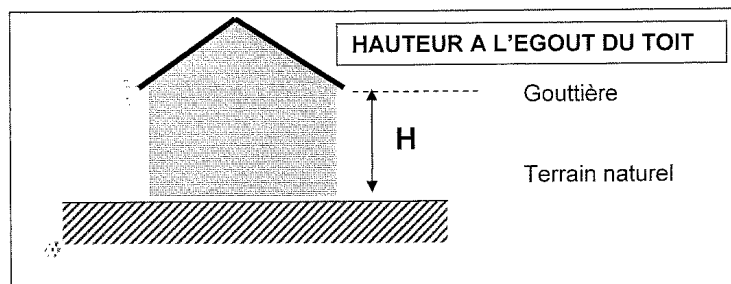
---

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

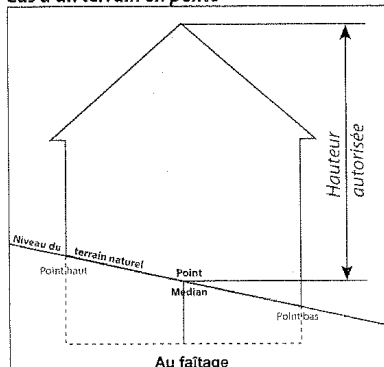
## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

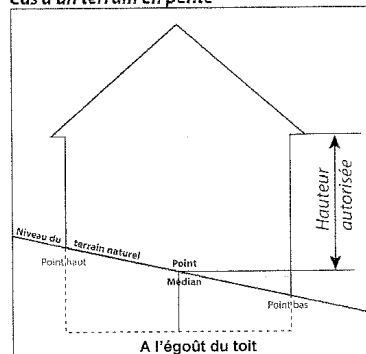
La hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre n'importe lequel des points de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel avant les travaux de terrassement nécessaires pour la réalisation du projet. Ne sont pas comptés dans la hauteur d'une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



Cas d'un terrain en pente



Cas d'un terrain en pente



## **HÔTEL**

---

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

## **HUISSERIE**

---

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

## **INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

---

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

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

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

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

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

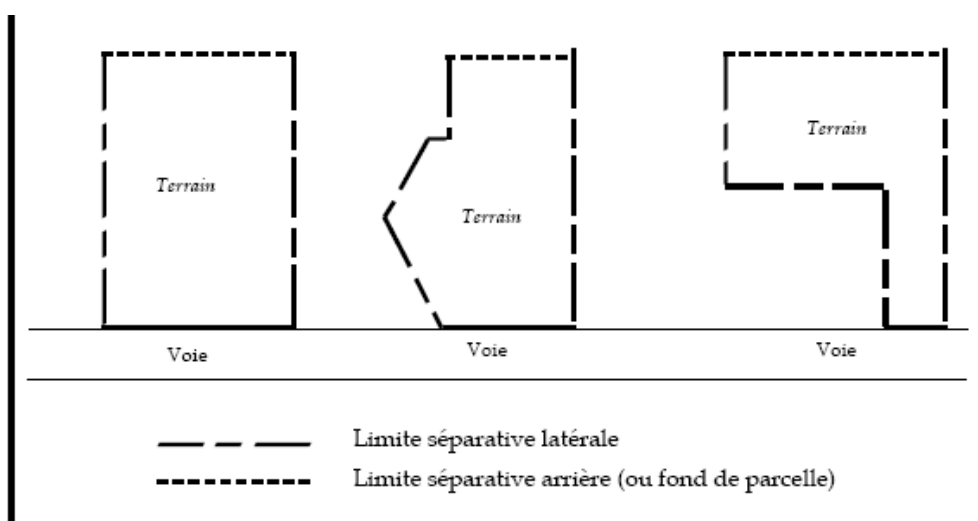
## **JOUE(E)**

---

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

### LIMITES SEPARATIVES

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



### LINTEAU

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

## **LOGEMENT**

---

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

Tout logement doit :

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

## **LOT**

---

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

## **LOTISSEMENT**

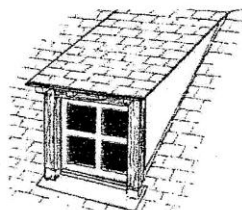
---

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

## LUCARNE

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

Les différents types de lucarnes :



lucarne rampante



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



lucarne à deux pans dite jacobine, ou à chevalet



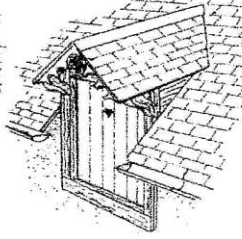
lucarne à croupe, dite capucine



lucarne à demi-croupe, dite normande



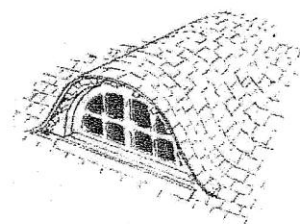
lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire



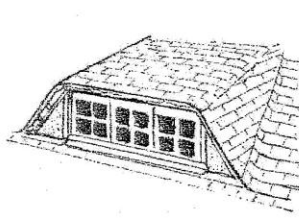
lucarne pendante, dite meunière, ou à foin



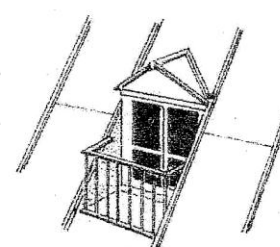
lucarne en guitare



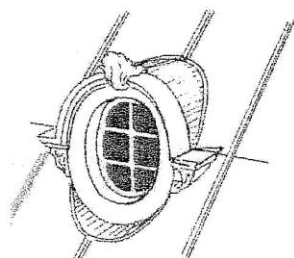
lucarne à jouées galbées (couverture ardoise ou chaume)



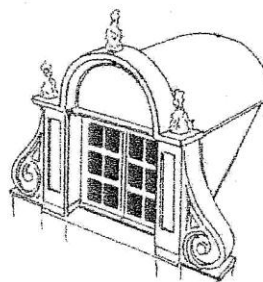
lucarne en trapèze (couverture en bardeaux d'asphalte)



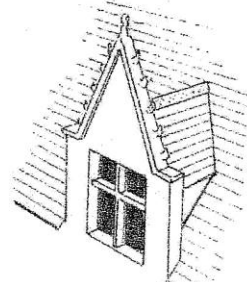
lucarne rentrante ou à jouées rentrantes



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



lucarne-fronton ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

### **MENUISERIE**

---

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

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

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

### **ORIEL**

---

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

### **PARCELLE**

---

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

### **PAREMENT**

---

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

### **PARPAING**

---

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

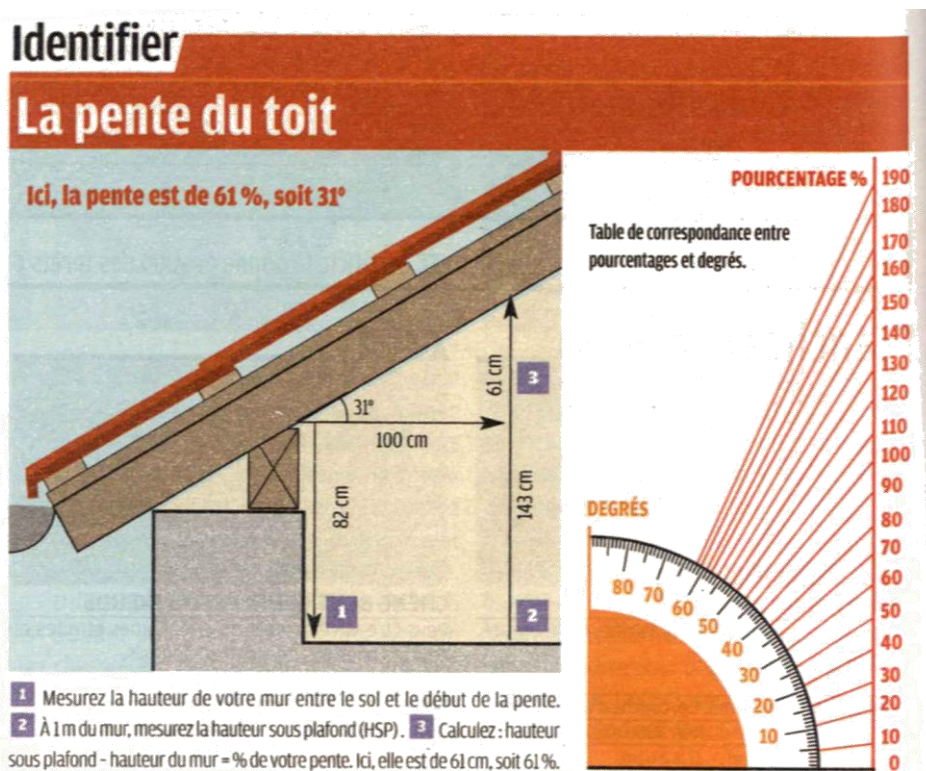
### **PRE TRAITEMENT**

---

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

## PENTE DU TOIT

Déclivité d'un pan de toiture, d'une gouttière, etc. En principe, la pente est exprimée par le dénivelé (différence de hauteur) rapporté à l'unité de longueur horizontale (par exemple 61cm par mètre) ou par leur rapport en pourcentage (pente de 31%). Il ne faut pas confondre la pente avec l'inclinaison, mesure de l'angle formé avec le plan horizontal, exprimée en degrés.



## PERGOLA

Petite construction constituée de poutres horizontales reposant sur des piliers, qui sert de support à des plantes grimpantes.

## PUREAU

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

## PVC

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

---

### **RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

---

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

---

### **REHABILITATION**

---

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

---

### **RESTAURATION**

---

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

---

### **RENOVATION**

---

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

---

### **RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS (MOBILE HOME)**

---

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

---

### **RIPISYLVE**

---

Végétation arborée ou arbustive qui borde un cours d'eau naturel (fleuve, rivière, ruisseau) ou artificiel (canal).

---

### **SHINGLE (BARDEAU BITUMEUX)**

---

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

### **SOUBASSEMENT**

---

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

### **SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE**

---

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

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

Toutefois ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

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

---

**SURFACE HORS ŒUVRE NETTE**

---

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

- a) aux combles et aux sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, en raison :
  - d'une hauteur sous toiture inférieure à 1.80m ;
  - de leur affectation particulière tels les locaux techniques (chaufferie, machinerie d'ascenseur, ...) et les caves d'habitations comportant des prises d'air pour les seules ouvertures ;
  - notamment pour les combles :
    - de leur impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité ;
    - de l'encombrement de la charpente.
- b) aux toitures-terrasses, balcons, loggias, et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée
- c) aux parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules
- d) aux locaux affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que les serres de production
- e) à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des A/, B/ et C/ ci-dessus
- f) pour ce qui concerne la réfection d'immeubles à usage d'habitation, et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, aux surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et à celles résultant de la fermeture des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

---

## **SURFACE DE PLANCHER**

---

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

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

---

## **TERRAIN**

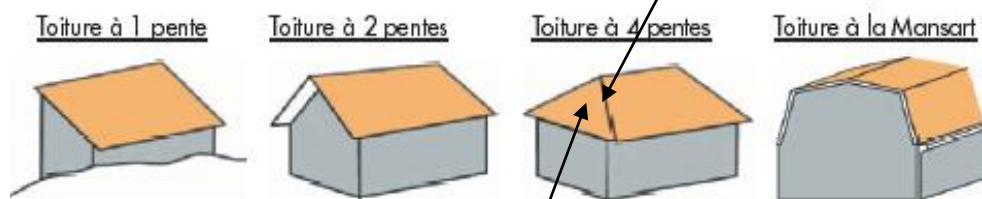
---

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

## TOITURE

Les différents types de toitures :

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



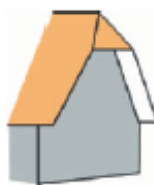
**Croupe** : Versant de toiture incliné à l'extrémité d'un comble, généralement de forme triangulaire ou trapézoïdale, délimité par deux arêtiers et un égout

**NB** : Les toitures horizontales sont aussi appelées « toitures terrasses ».

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

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

Demi croupe



## TÔLE

Métal réduit à l'état de feuille par laminage à chaud ou à froid ; réputée mince ou forte en deçà ou au-delà de 3 mm d'épaisseur.

La tôle peut être plane, gaufrée, nervurée, perforée, ondulée ou gravée.

---

## **TUILE**

---

Matériau de couverture en terre cuite, béton ou verre.

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

---

## **UNITE FONCIERE**

---

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

---

## **VERANDA**

---

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

---

## **VERSANT**

---

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

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

---

## **VOIE**

---

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

## VUE

---

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

La vue peut être :

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

**TITRE VII – ANNEXES**

**LISTE DES ANNEXES**

- Annexe n° 1 :** Articles du Règlement national d'urbanisme s'ajoutant aux règles propres du P.L.U.
- Annexe n° 2 :** supprimée
- Annexe n° 3 :** Article 682 du Code civil
- Annexe n° 4 :** Articles 677 du Code civil
- Annexe n° 5 :** Articles 678 et 679 du Code civil
- Annexe n° 6 :** Règles concernant les espaces boisés
- Annexe n° 7 :** Servitudes qui dérivent de la situation des lieux (Articles 640 et 641 du Code civil)
- Annexe n° 8 :** Illustration des règles de l'article 7
- Annexe n° 9 :** Liste des végétaux entrant dans la composition des haies et des massifs
- Annexe n° 10 :** Réglementation sur les plantations
- Annexe n° 11 :** Nuancier de couleurs à utiliser sur le bâti du secteur patrimonial

**ANNEXE N°1 :**            **ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL  
D'URBANISME S'APPLIQUANT EN PRESENCE  
D'UN PLU**

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

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

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

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R 111-15 du code de l'urbanisme :**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

**Article R 111-21 du code de l'urbanisme :**

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

**ANNEXE N°3 :           ARTICLE 682 DU CODE CIVIL**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

**ANNEXE N°4 :           ARTICLES 676 et 677 DU CODE CIVIL**

**Article 676 du Code civil :**

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

**Article 677 du Code civil :**

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

**ANNEXE N°5 :        ARTICLES 678 et 679 DU CODE CIVIL**

**Article 678 du Code civil :**

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

**Article 679 du Code civil :**

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

**ANNEXE N°6 :            REGLES CONCERNANT LES ESPACES BOISES**

**Espaces boisés classés :**

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

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

Ils précisent notamment :

- 1- l'interdiction de changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont donc interdits.
- 2- Les conditions dans lesquelles toute coupe ou tout abattage d'arbres est ordonné à une autorisation préalable.
- 3- Les possibilités pour la commune ou l'établissement public de coopération intercommunal d'offrir, afin de sauvegarder ses bois, une compensation entre terrains boisés et terrains à bâtir, et les conditions dans lesquelles peut être accordée une autorisation de construire sur une partie de terrain classé.
- 4- Les conditions dans lesquelles les collectivités locales ou leurs groupements peuvent passer des conventions avec les propriétaires de bois afin d'ouvrir au public ces bois.

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

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

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

Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :

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

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

#### **Espaces boisés non classés :**

Tout défrichement est soumis à autorisation préalable excepté pour :

- les jeunes bois pendant les vingt premières années (sauf s'ils sont implantés en remplacement de bois défriché ou conservés à titre de réserve boisée),
- les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares,
- les bois de moins de 4 hectares (sauf s'ils font partie d'un ensemble boisé de plus de 4 hectares).

<b><u>ANNEXE N°7 :</u></b>	<b>SERVITUDES QUI DERIVENT DE LA SITUATION DES LIEUX (ARTICLES 640 ET 641 DU CODE CIVIL)</b>
----------------------------	--

**Article 640 du Code civil :**

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

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

**Article 641 du Code civil :**

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

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

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

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

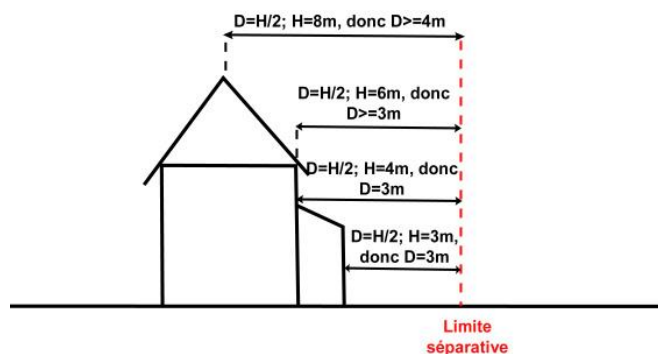
Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'Instance du canton, qui,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

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

**ANNEXE N°8 : ILLUSTRATION DES REGLES DE L'ARTICLE 7**



Implantation à l'alignement



Implantation en retrait :

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

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

**ANNEXE N°9 :            LISTE DES VEGETAUX ENTRANT DANS LA  
COMPOSITION DES HAIES ET MASSIFS**

**Essences locales de haut jet, à fort développement :**

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

**Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :**

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

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

- Aubépines (feuillu caduc)
- Bourdaine (feuillu caduc)
- Cerisier (feuillu caduc)
- Charme (feuillu caduc)
- Cornouiller mâle (feuillu caduc)
- Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
- Eglantier (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Fusain d'Europe (feuillu persistant)
- Houx (feuillu persistant)
- Néflier (feuillu caduc)

- Noisetier (feuillu caduc)
- Prunellier (feuillu caduc)
- Saule des vanniers (feuillu caduc)
- Sureau noir (feuillu caduc)
- Troène d'Europe (feuillu persistant)
- Viorne obier (Viburnum) (feuillu caduc)

**Essences pour massifs fleuris ou haies variées fleuries :**

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

**NOTA** : Par souci de bon voisinage, la mairie formule la recommandation suivante : entre la RD 95 et la Seine, les plantations, dans les cours et jardins, d'arbres de haut jet ne devront pas réduire, occulter ou altérer la vue sur la Seine des propriétés situées en amont.

Pour ce faire, lors de chaque plantation, l'habitant veillera :

- à positionner son arbre de manière à ce que la propriété située en amont ne subisse pas une perte trop importante de jouissance de sa vue sur la Seine ;
- et/ou à maintenir l'arbre dans un gabarit enveloppe limité, par une taille régulière et raisonnée ;
- et/ou à choisir des essences présentant à l'âge adulte un développement limité (éviter le recours aux essences de la première liste).

**ANNEXE N°10 :      REGLEMENTATION PORTANT SUR LES  
PLANTATIONS**

Dans le Département de l'Eure, la distance de plantation des arbres par rapport à la limite séparative de deux propriétés est de **2,33 mètres (Article 36 du chapitre V du recueil des usages locaux du département de l'Eure)** si ces arbres, au cours de leur croissance, doivent dépasser 2 mètres de hauteur (arbres de haut jet, pommiers, poiriers et autres fruitiers). Elle est de 0,50 mètre pour les autres plantations (*article 671 du Code Civil*). On mesure la distance d'un arbre à une limite à partir du cœur (axe) de l'arbre.

Cas particulier : L'Article 38 du chapitre V du recueil des usages locaux du département de l'Eure autorise la plantation des arbres de haut jet (fruitiers, forestiers ou de vallée) à des distances plus rapprochées du voisin, sans préciser ces distances, dans les terrains clos de murs.

Le voisin peut exiger que les arbres, arbustes ou arbrisseaux, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article 671 du Code Civil, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire. Si les arbres meurent, s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

a) **Titre** : Il y a titre lorsque les plantations irrégulières ont été établies à une distance non conforme de la propriété voisine, en vertu d'une autorisation écrite, par exemple, du propriétaire voisin.

b) **Destination du père de famille** : Il y a destination du père de famille lorsque le fonds sur lequel sont établies ces plantations irrégulières et le fonds du voisin à proximité duquel elles se trouvent appartenaient autrefois au même propriétaire et que, dans l'acte notarié qui a séparé les deux fonds, il n'a rien été stipulé de contraire à cet état des choses.

c) **Prescription trentenaire** : Il y a prescription lorsque l'arbre situé à une distance irrégulière de la propriété voisine existe depuis plus de trente ans et sans que le voisin n'ait formulé pendant cette période aucune opposition.

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin, peut contraindre ce dernier à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent. Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative mais ne peut contraindre le voisin à les couper.

Le droit de couper les racines, ronces ou brindilles, ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible (*article 673 du Code Civil*). Si des racines dégradent le mur du voisin, le propriétaire des arbres sera tenu aux réparations.

Les arbres, arbustes ou arbrisseaux de toutes espèces peuvent être plantés en espaliers de chaque côté d'un mur séparatif mitoyen c'est-à-dire qu'il appartient aux deux voisins, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne peuvent pas dépasser la crête de ce mur. Si le mur n'est

pas mitoyen, le propriétaire seul de ce mur a le droit d'y appuyer des espaliers (*article 671 du Code Civil*).

**Autres règles particulières à respecter :**

Les propriétaires sont tenus d'élaguer les arbres leur appartenant, plantés le long d'une voie publique.

La distance à observer entre les arbres et l'alignement d'une voie publique (Voie communale ou Route Départementale) est de deux mètres pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et d'un demi-mètre pour les autres plantations (C'est l'Article 671 du Code Civil qui s'applique et non les usages locaux).

**En limite d'une voie navigable** (autrement dit pour Vieux-Port, la Seine), il est interdit de clore par une haie ou de planter des arbres:

- à une distance inférieure à 9,75 mètres du côté du chemin de halage, à partir du bord de l'eau ;
- à une distance inférieure à 3,25 mètres du côté du trottoir, à partir du bord de l'eau, là où il n'existe pas de chemin de halage<sup>2</sup>.

(*art. 15 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure*).

Dans l'Eure, un arrêté préfectoral impose à tous les propriétaires riverains de lignes téléphoniques de couper et d'élaguer les plantations susceptibles de toucher aux fils. Si ces travaux ne sont pas effectués dans un certain délai, l'administration des TELECOM peut procéder au coupage et à l'élagage des plantations aux frais du propriétaire de ces plantations.

La loi du 15 juin 1906 instituant la servitude d'utilité publique I4 portant sur les **lignes électriques**, autorise les concessionnaires des lignes de transport d'énergie électrique à couper les branches des arbres qui se trouvent à proximité des fils conducteurs, lorsque leurs mouvements ou leur chute seraient de nature à provoquer des courts-circuits.

---

<sup>2</sup> Servitude EL3 : La servitude de halage n'est imposée en principe que d'un seul côté du fleuve: sur l'autre existe la servitude de trottoir. En outre, là où le halage a disparu subsiste la servitude de trottoir (*Conseil d'Etat, 15 mai 1953, Chapelle*)...

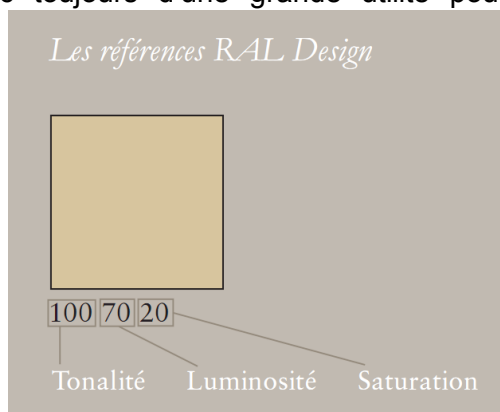
**ANNEXE N°11 : NUANCIER DE COULEURS A UTILISER SUR LE BÂTI DU SECTEUR PATRIMONIAL**

L'objectif de ce référentiel couleur à l'échelle de la commune de Vieux-Port est de mettre à la disposition des habitants une gamme de tons en accord avec les colorations et la typologie des constructions existantes sur la commune et, plus particulièrement, dans le secteur patrimonial.

Cette gamme permet à chacun de faire un choix selon sa sensibilité personnelle, en concertation avec la commune ou le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande, tout en restant fidèle aux harmonies colorées spécifique au territoire, tant pour les rénovations que pour les nouvelles constructions.

Le référencement des couleurs reste un exercice délicat : un échantillon de couleur ne rend compte ni du matériau choisi, ni de sa texture ou des différents éclairages qu'il subit selon la saison ou les heures de la journée. Il ne constitue donc qu'une « moyenne » de référence. Les conseils d'un professionnel compétent restent donc toujours d'une grande utilité pour adapter ces tons à une réalité bâtie : matériaux à utiliser, cohérence des tons sur une même façade, rapports avec les constructions avoisinantes.

Cette palette utilise les références du **nuancier RAL Design** (nuancier de référence le plus largement utilisé en Europe) pour présenter les différents tons et permettre au pétitionnaire de demander la couleur équivalente aux professionnels du bâtiment.



### Accord entre fond de façade et menuiseries

Le fond de façade appartient à une famille colorée dominante : les rosés, les neutres (ton pierre, blanc cassé) ou les ocrés (ocre-jaunes et ocre-orangés, ton sable, ton terre).

On peut choisir la couleur des menuiseries en utilisant différents contrastes ou accords :

#### **seriatnemélpmoc srueluoc sed etsartnoc eL o :**

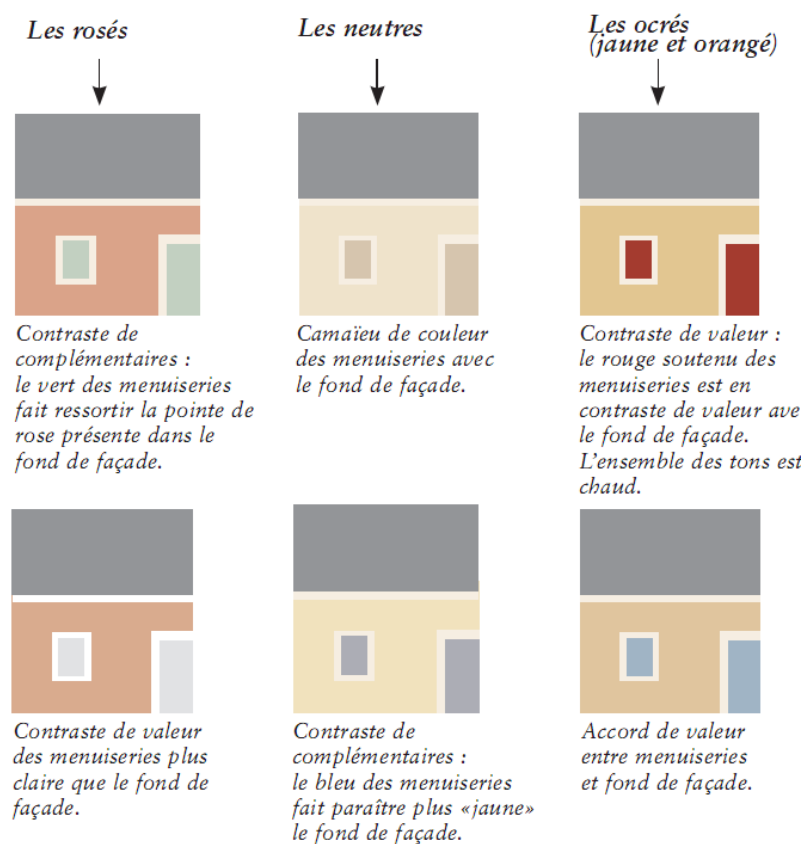
- si l'on souhaite faire ressortir la dominante de la famille colorée du fond de façade, on choisira une couleur dite complémentaire (les verts font ressortir les rosés, les bleus font ressortir les ocrés) ;
- si l'on souhaite atténuer la dominante, on fera l'inverse (les bleus atténuent les rosés, les verts atténuent les ocrés).

#### **sruelav ed drocca'l uo etsartnoc eL o :**

- des menuiseries foncées font paraître le fond de façade plus clair ; à l'inverse des menuiseries claires font paraître le fond de façade plus foncé.

#### **ueïamac eL o :**

- les menuiseries peuvent être choisies dans un ton proche de celui du fond de façade, mais légèrement plus clair ou plus sombre.



### Accord entre fenêtres, portes et volets

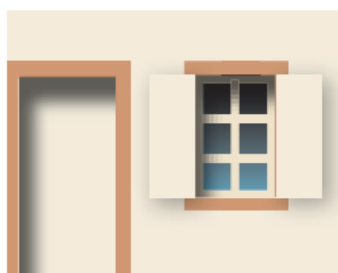
Les volets et les portes doivent, dans la mesure du possible, être de la même couleur. Les fenêtres doivent être, soit de la même couleur, soit blanc cassé (esprit « lait de chaux »), soit dans un même ton en camaïeu plus clair que les volets. La peinture utilisée sera adaptée au support (microporeuse pour le bois).



*Porte, fenêtres et volets identiques.*



*Porte et volets identiques, fenêtre blanc cassé ("lait de chaux") de la même couleur que les encadrements en calcaire.*



*Porte, fenêtre et volets identiques, assortis au fond de façade. Ils mettent en valeur les encadrements de brique.*

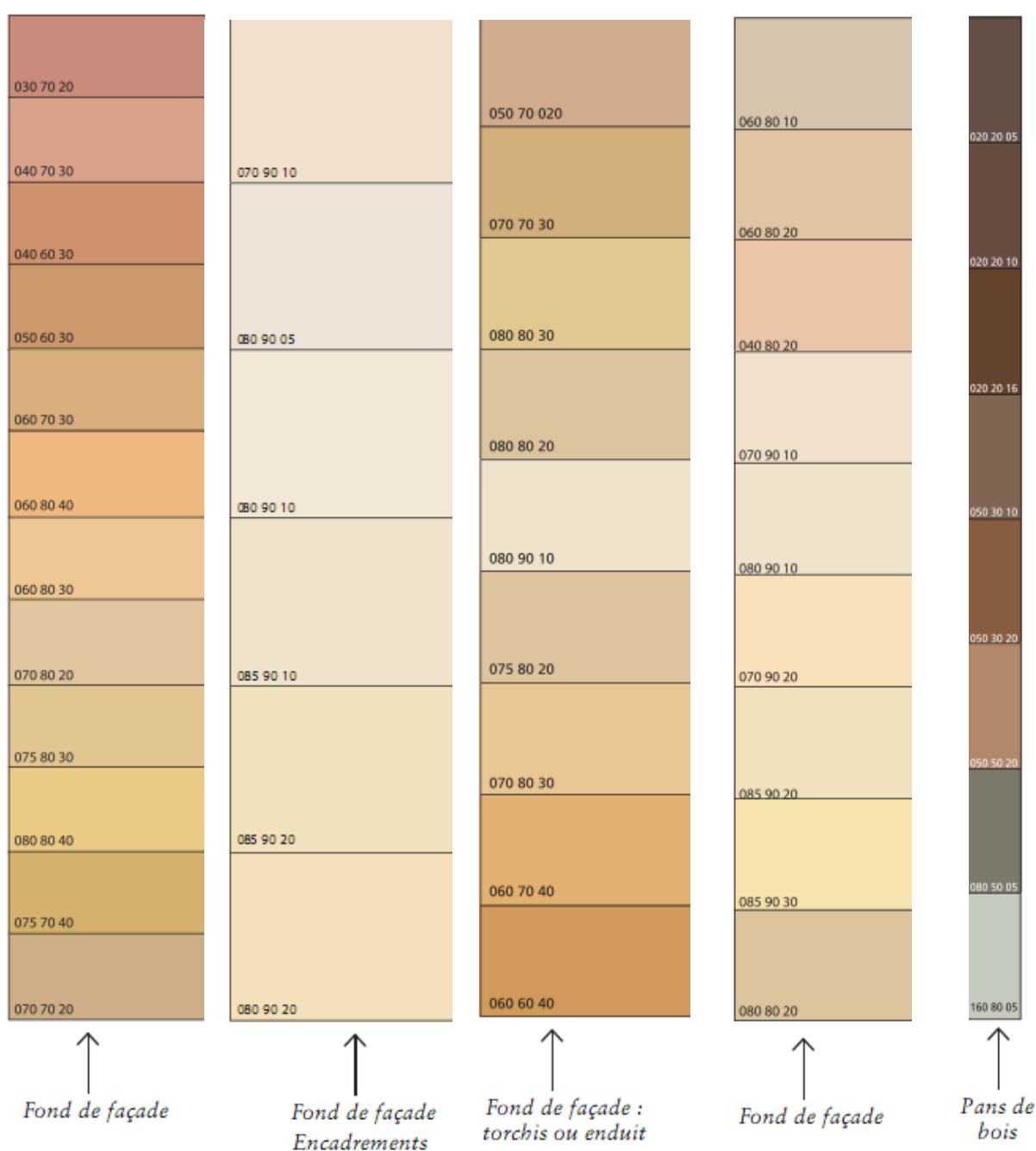


*Porte et volets identiques, fenêtre en camaïeu plus clair (ton des volets additionné de blanc).*

Lors de tous travaux de rénovation, restauration, extension, ... ou lors de la construction d'annexes dans le secteur patrimonial, le pétitionnaire est invité à :

- réemployer les mêmes couleurs que celles déjà existantes sur la construction principale ;
- et/ou à consulter le nuancier ci-dessous et choisir les accords des différents éléments entre eux en s'aidant des conseils portés aux pages 91 et 92.

Il pourra également utilement se rapprocher des services de l'architecte conseil du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande ou du CAUE 27.



010 40 35	020 30 40	030 50 20	030 40 40	020 20 20				
030 50 40	040 40 30	040 40 40	040 50 50	030 30 30				
050 30 30	040 40 20	050 50 20	060 50 30	040 30 10	050 30 30	040 50 30	070 70 30	
070 80 20	080 80 10	070 80 10	080 80 05	050 40 20	060 60 40	060 60 30	075 90 20	085 90 30
000 60 00	000 80 00	000 85 00	Blanc cassé (esprit) lait de chaux					
130 70 20	130 80 20	130 80 30	140 80 10	150 50 40	150 70 30			
150 70 20	140 60 10	160 80 10	160 80 05	160 60 25	160 80 15			
220 70 25	220 70 20	240 70 10	240 80 10					
250 60 15	250 70 10	260 60 15	260 70 05					
180 70 15	180 80 15	190 80 15	210 80 10					

↑  
Menuiseries :  
fenêtres, portes et volets  
Pans de  
bois