Commune de ROUGEMONTIERS
Département de l'Eure
Septembre 2013

PIECE N°3: Règlement écrit

Plan Local d'Urbanisme
Dossier approuvé

Procédure :	**Cachet de la mairie :**	**Signature :**
Prescrit le : Arrêté le : Approuvé le :		

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

SOMMAIRE

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

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

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET AU SECTEUR AR

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

TITRE VI – LEXIQUE

TITRE VII – ANNEXES

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

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

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX
Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

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 ROUGEMONTIER.

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, R111.15 et R.111.21 qui demeurent applicables.

2- L'article L.123.6 du code de l'urbanisme stipule que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan.

3- S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et de réglementations de portée générale et notamment les dispositions légales du Code Civil, celles du Code Minier, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, les législations, nomenclatures et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, le règlement sanitaire départemental ainsi que le code de la voirie.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant la pièce n°4-0 du dossier.

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

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

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

Trame bleue
- ✓ des ronds pleins bleus lorsqu'il s'agit de mares ;

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

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

Trame verte

- ✓ une trame d'hexagones lorsqu'il s'agit de cours fruitières ;
- ✓ une trame de ronds entourés de petits points lorsqu'il s'agit d'espaces boisés ;
- ✓ une trame de petits points semés de ronds lorsqu'il s'agit d'un parc arboré.

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

- ✓ des étoiles marrons lorsqu'il s'agit de maisons traditionnelles, d'anciens bâtiments agricoles ou dépendances, …

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

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX 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 RAPPELS DE PROCEDURES

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

2- 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.

3- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément ponctuel du patrimoine bâti (Epb) identifié sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un permis de démolir au titre de l'article R421-28 alinéa e du Code de l'urbanisme.

4- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément ponctuel du patrimoine bâti (Epb) identifié sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable si les travaux projetés ne sont pas soumis à permis de démolir en application de l'article R421-17 alinéa d du code de l'urbanisme

5- 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 30 septembre 2013

ARTICLE 7 PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES

Dans les secteurs de nuisances sonores repérés en pièce n°7-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 (disponible en pièce n°7-2 du dossier de PLU). Depuis la loi relative à la lutte contre le bruit n°92-1444 du 31 décembre 1992, le classement des autoroutes et des routes classées à grande circulation est défini dans l'arrêté préfectoral en date du 13 décembre 2011.

ARTICLE 8 DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES SECTEURS LIES A LA PRESENCE D'UNE CAVITE SOUTERRAINE

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, par un cercle rouge rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

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

ARTICLE 9 DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES PERIMETRES DE PROTECTION AGRICOLE

Dans les secteurs de protection agricole reportés sur le plan de la pièce n°0-6 du dossier de PLU, toute construction nouvelle, y compris tout changement de destination, susceptible de nuire à la pérennité d'une activité agricole est interdite. Cette disposition ne s'applique pas :

- dans le cas où l'exploitation agricole identifiée à la date d'approbation du PLU a cessé son activité à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- dans le cas de l'extension d'une habitation existante ou de la construction de leur(s) annexe(s).

De plus, dans ces secteurs, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations, conformément aux dispositions de l'article L.111.3 du code rural.

Nonobstant les dispositions précédentes, il est rappelé que le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural, applicable, d'une part aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, d'autre part aux habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, doit être respecté quel que soit le zonage mis en place.

ARTICLE 10 PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION PAR RUISSELLEMENTS SUPERFICIELS

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

De plus sur une distance de **5 mètres** de part et d'autre de l'axe des chemins hydrauliques identifiés au plan de zonage par des tirets bleus, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levers topographiques.

Les dispositions précédentes s'appliquent aussi sur les secteurs de désordres hydrauliques repérés comme tels au plan de zonage (ronds bleus hérissés).

Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

ARTICLE 11 PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES LIES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES (GAZ, HYDROCARBURE)

Dans les secteurs de dangers significatifs pour la vie humaine liés à la présence d'une canalisation souterraine de transport de gaz ou d'hydrocarbure, repérés comme tels au règlement graphique (quadrillage noir), la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites.

L'article R111-2 du Code de l'urbanisme est cumulativement applicable aux dispositions sus décrites. Il dispose que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* »

Ces dispositions cesseront de s'appliquer et seront remplacées par les dispositions résultantes des études de dangers prévues par l'arrêté du 4 août 2008 dès lors que ces dernières auront été réalisées.

ARTICLE 12 POSITION AU REGARD DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, **sauf si le règlement de ce plan s'y oppose**. »

Sur le territoire de ROUGEMONTIER :

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

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA comprend les **secteurs urbanisés du bourg centre, desservis par le réseau collectif d'assainissement ou prévus de l'être dans le schéma directeur d'assainissement**. À vocation principale d'habitat, ils comprennent également quelques activités artisanales et commerciales ainsi que certains équipements publics et d'intérêt collectif de la commune.

La municipalité souhaite y poursuivre une densification en diversifiant les formes bâties et en édictant des dispositions nécessaires à la bonne intégration des futures constructions au cadre bâti et paysager.

Le règlement vise également à favoriser une mixité des fonctions urbaines afin de faciliter le développement d'activités compatibles avec le voisinage d'habitat.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Sont également interdites toute occupation ou utilisation du sol et notamment les clôtures qui auraient pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.123-1-5 alinéa 6.

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

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

2.1 **Dans toute la zone, sont admises sous condition(s)** les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 Les activités commerciales*, artisanales* ainsi que celles à destination d'hébergement hôtelier, de bureau ou de services sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat d'un point de vue des nuisances pouvant être générées par leur exploitation.

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

2.1.3 Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.

2.1.4 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.

2.1.5 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.

2.2 **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

2.3 **Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage**, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite. De plus **sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des chemins hydrauliques** identifiés au plan de zonage par des tirets bleus, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levers topographiques. Les dispositions précédentes s'appliquent aussi sur les secteurs de désordres hydrauliques repérés comme tels au plan de zonage (ronds bleus hérissés). Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

2.4 Dans les secteurs de nuisances sonores repérés en pièce n°7-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

2.5 **Au sein des cours fruitières (Ssp)** repérées au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve que la densité d'arbres après aménagement du terrain ne soit pas inférieure de 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.

---

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

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 En ce qui concerne les accès* :

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

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

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

3.1.4 Les portails seront implantés **au moins 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.

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

3.2 En ce qui concerne la voirie :

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

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

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

4.2 Assainissement eaux usées :

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

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

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

4.3 Assainissement eaux pluviales :

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

4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.

Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

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

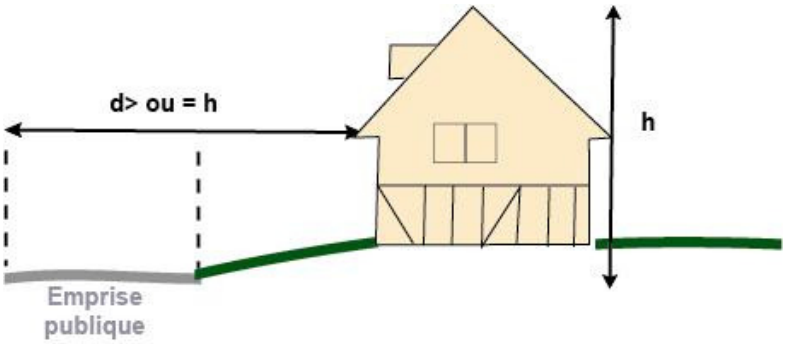
ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Cas général :

6.1 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.



Cas particuliers :

6.2 Le long de la RD 675 (Route de Pont-Audemer), les constructions devront s'implanter, soit à l'alignement de la voie publique, soit en retrait, dans les conditions prévues à l'alinéa 6-1.

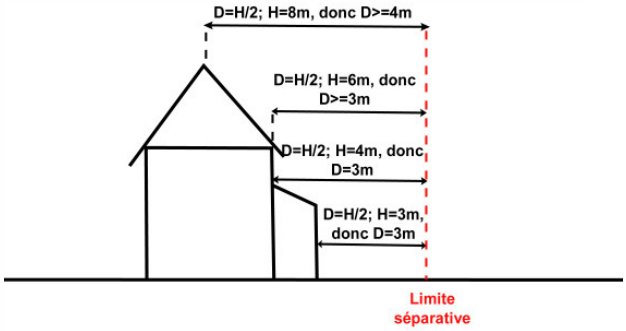
6.3 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée à l'alinéa 6-1, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, …) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

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

7.1 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.

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

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

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

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

10.1.1 La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder **3 niveaux*** (R+1+C) et **8,50 mètres** au faîtage*.

10.1.2 La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage*.

10.2 Dispositions particulières :

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

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

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

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Généralités :

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

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

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

11.2 Matériaux

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

11.2.2 La tuile canal et la tôle ondulée sont interdites. Le **zinc** et le **bac acier** sont autorisés sur les toitures sous réserve d'être de **teinte ardoise**, ayant un faible éclat.

11.3 Caractéristiques des toitures

11.3.1 Les **toitures terrasses sont interdites**, sauf dans le cas d'extensions mesurées ou pour des éléments de liaisons, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 25% de la superficie totale de la toiture.

11.3.2 **L'inclinaison** du (ou des) versant(s) des toitures ne peut être inférieure à **35°.** Toutefois, dans le cas d'extension(s) de constructions existantes ne respectant pas la règle, elle pourra être identique à l'existant.

11.4 Couleurs

11.4.1 Les matériaux brillants sont interdits.

11.4.2 Les couleurs employées pour les façades, pignons, … seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.

11.5 Motifs et ouvertures

11.5.1 Sont **interdites** les **lucarnes retroussées** (vrais chiens assis) et les **lucarnes rentrantes**.

11.6 Cas particulier des Bâtiments Basse Consommation (BBC), des constructions à Haute (ou Très Haute) Performance Énergétique, des constructions passives ou à énergie positive :

11.6.1 Une plus grande diversité dans le traitement des formes, des volumes et des toitures (notamment le type et l'inclinaison des toitures) peut être autorisée sous réserve d'un parti architectural novateur, s'insérant harmonieusement dans l'environnement naturel et bâti de la commune. Certaines des dispositions de l'article 11.3 pourront donc ne pas être appliquées.

11.7 Cas particulier des annexes

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

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

11.8 Energies renouvelables

11.8.1 Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition :

- qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'ils soient implantés dans le plan du toit dans le cas de constructions existantes ;
- **qu'ils ne génèrent pas un mitage de la toiture**.

11-8 Eléments techniques :

11.8.1 Les **coffrets, compteurs** 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.

11.8.2 Les **antennes paraboliques** doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction ni à celle des constructions avoisinantes.

11.9 Clôtures

11.9.1 Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les – construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.

11.9.2 Les **clôtures végétales** seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences exotiques interdites en Annexe n°9 au présent règlement*). La hauteur des haies ne pourra pas excéder 2 mètres.

11.9.3 Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation

11.9.4 Les **palissades,** les **claustras** et les **palplanches en béton** sont interdits le long de la voie publique.

11.9.5 Les clôtures pleines et les murs sont autorisés le long de la voie publique si leur hauteur n'excède pas **2 mètres**. Les murs constitués de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus.

11.10 De plus, pour les éléments du patrimoine bâti (Epb) recensés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme :

11.10.1 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.

11.10.2 Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,…) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

11.10.3 Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.1 Dispositions générales :

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

13.1.2 En 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.

13.1.3 Les **espaces non imperméabilisés** doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **30%** de la superficie du terrain à bâtir.

13.1.4 Tout terrain à bâtir doit être planté d'au moins **1 arbre d'essence régionale** par tranche de **250 m² de superficie.**

13.2 Dispositions particulières :

13.2.1 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 et figurant comme tels au plan de zonage, 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, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

13.2.2 Les **cours fruitières** (Ssp) recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. En particulier, la densité plantée ne pourra pas être réduite de plus de 20%.

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

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols*.

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

ARTICLE UA 15: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription particulière.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB comprend les secteurs urbanisés du bourg centre, non desservis par le réseau collectif d'assainissement ou non prévus de l'être (à court terme) dans le schéma directeur d'assainissement. A vocation principale d'habitat, ils comprennent également quelques activités artisanales et commerciales ainsi que certains équipements publics et d'intérêt collectif de la commune. La morphologie urbaine présente un bâti beaucoup moins dense que dans la zone UA.

La municipalité souhaite y poursuivre une densification modérée, respectueuse des caractéristiques morphologiques du bâti actuel ; elle souhaite également édicter des dispositions nécessaires à la bonne intégration des futures constructions au cadre bâti et paysager.

Le règlement vise également à favoriser une mixité des fonctions urbaines afin de faciliter le développement d'activités compatibles avec le voisinage d'habitat.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Sont également interdites toute occupation ou utilisation du sol et notamment les clôtures qui auraient pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.123-1-5 alinéa 6.

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

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

2.1 Dans toute la zone, sont admises sous condition(s) les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 Les activités commerciales*, artisanales* ainsi que celles à destination d'hébergement hôtelier, de bureau ou de services sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat d'un point de vue des nuisances pouvant être générées par leur exploitation.

2.1.2 Les abris pour animaux (domestiques, volailles, ovins, caprins, chevaux, …) sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage d'habitat.

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

2.1.4 Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.

2.1.5 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.

2.1.6 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.

2.2 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

2.3 Dans les **secteurs de protection agricole** reportés sur le plan de la pièce n°0-6, toute construction nouvelle y compris tout changement de destination susceptible de nuire à la pérennité d'une activité agricole est interdite. **Cette disposition ne s'applique pas :**

- **dans le cas où l'exploitation agricole identifiée à la date d'approbation du PLU a cessé son activité à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme** ;
- dans le cas de l'extension d'une habitation existante ou de la construction de leur(s) annexe(s).

De plus, dans ces secteurs, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations, conformément aux dispositions de l'article L.111.3 du code rural.

2.4 Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite. De plus **sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des chemins hydrauliques** identifiés au plan de zonage par des tirets bleus, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levers

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

topographiques. Les dispositions précédentes s'appliquent aussi sur les secteurs de désordres hydrauliques repérés comme tels au plan de zonage (ronds bleus hérissés). Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

2.5 Dans les secteurs de nuisances sonores repérés en pièce n°7-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

2.6 **Au sein des cours fruitières (Ssp)** repérées 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 non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve 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.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 En ce qui concerne les accès* :

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

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

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

3.1.4 Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.

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

3.2 En ce qui concerne la voirie :

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

3.2.2 Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant au moins trois lots à bâtir doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service public puissent faire demi-tour.

3.2.3 Les voies de desserte des opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée d'une largeur inférieure à 5 mètres s'il est projeté une circulation en double sens.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

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

4.2 Assainissement eaux usées :

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

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

4.3.1 En cas d'assainissement individuel strict, (dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif), **toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation sanitaire en vigueur**, en adéquation avec les quantités d'eaux usées générées par la construction, les caractéristiques du terrain (topographie, pédologie, …) et les contraintes environnementales du site.

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

4.3 Assainissement eaux pluviales :

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

4.3.1 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.

Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.3.1 Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins

domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

4.3.1 Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, …

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

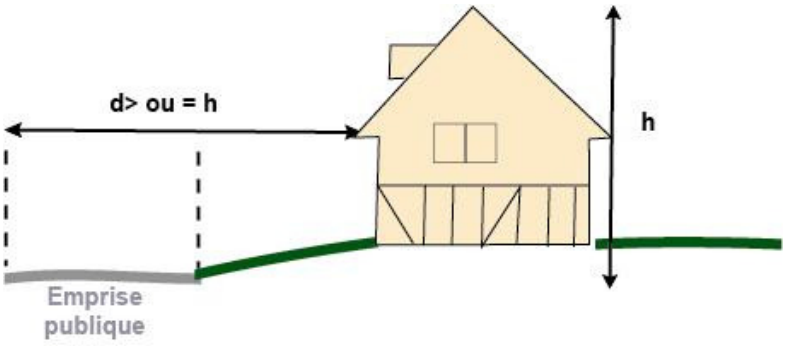
ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Cas général :

6.1 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.



Cas particuliers :

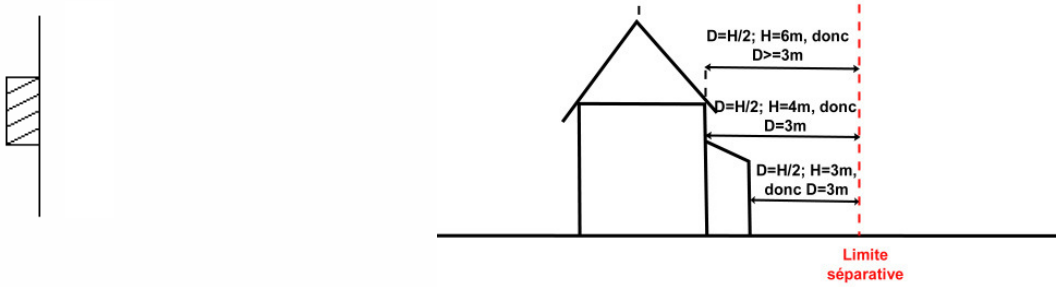
6.2 Le long de la RD 675 (Route de Pont-Audemer), les constructions devront s'implanter, soit à l'alignement de la voie publique, soit en retrait, dans les conditions prévues à l'alinéa 6-1

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

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

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

7.1 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.

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

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

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

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1Dispositions générales :

10.1.1 La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder **3 niveaux/étages*** (R+1+C) et **8,50 mètres** au faîtage*.

10.1.2 La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage*.

10.2Dispositions particulières :

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

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

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

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Généralités :

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

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

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

11.2 Matériaux

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

11.2.2 La tuile canal et la tôle ondulée sont interdites. Le **zinc** et le **bac acier** sont autorisés sur les toitures sous réserve d'être de **teinte ardoise**, ayant un faible éclat.

11.3 Caractéristiques des toitures

11.3.1 Les **toitures terrasses sont interdites**, sauf dans le cas d'extensions mesurées ou pour des éléments de liaisons, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 25% de la superficie totale de la toiture.

11.3.2 **L'inclinaison** du (ou des) versant(s) des toitures ne peut être inférieure à **35°.** Toutefois, dans le cas d'extension(s) de constructions existantes ne respectant pas la règle, elle pourra être identique à l'existant.

11.4 Couleurs

11.4.1 Les matériaux brillants sont interdits.

11.4.2 Les couleurs employées pour les façades, pignons, … seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.

11.5 Motifs et ouvertures

11.5.1 Sont **interdites** les **lucarnes retroussées** (vrais chiens assis) et les **lucarnes rentrantes**.

11.6 Cas particulier des Bâtiments Basse Consommation (BBC), des constructions à Haute (ou Très Haute) Performance Énergétique, des constructions passives ou à énergie positive :

11.6.1 Une plus grande diversité dans le traitement des formes, des volumes et des toitures (notamment le type et l'inclinaison des toitures) peut être autorisée sous réserve d'un parti architectural novateur, s'insérant harmonieusement dans l'environnement naturel et bâti de la commune. Certaines des dispositions de l'article 11.3 pourront donc ne pas être appliquées.

11.7 Cas particulier des annexes

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

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

11.8 Energies renouvelables

11.8.1 Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition :

- qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'ils soient implantés dans le plan du toit dans le cas de constructions existantes ;
- qu'ils ne génèrent pas un mitage de la toiture.

11-8 Eléments techniques :

11.8.1 Les **coffrets, compteurs** 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.

11.8.2 Les **antennes paraboliques** doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction ni à celle des constructions avoisinantes.

11.9 Clôtures

11.9.1 Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les – construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.

11.9.2 Les **clôtures végétales** seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences exotiques interdites en Annexe n°9 au présent règlement*). La hauteur des haies ne pourra pas excéder 2 mètres.

11.9.3 Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation

11.9.4 Les **palissades,** les **claustras** et les **palplanches en béton** sont interdits le long de la voie publique.

11.9.5 Les clôtures pleines et les murs sont autorisés le long de la voie publique si leur hauteur n'excède pas **2 mètres**. Les murs constitués de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus.

11.10 De plus, pour les éléments du patrimoine bâti (Epb) recensés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme :

11.10.1 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.

11.10.2 Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,…) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

11.10.3 Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.1 Dispositions générales :

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

13.1.2 En 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.

13.1.3 Les **espaces non imperméabilisés** doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **40%** de la superficie du terrain à bâtir.

13.1.4 Tout terrain à bâtir doit être planté d'au moins **1 arbre d'essence régionale** par tranche de **250 m² de superficie.**

13.2 Dispositions particulières :

13.2.1 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 et figurant comme tels au plan de zonage, 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, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

13.2.2 Les **cours fruitières** (Ssp) recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. En particulier, la densité plantée ne pourra pas être réduite de plus de 20%.

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

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols*.

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

ARTICLE UB 15: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription particulière.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ comprend les **activités existantes aux abords de la RD144** et notamment en banlieue Sud-Est de Routot et au niveau du lieu-dit de la Mare Loisel. La municipalité souhaite assurer la pérennité de ces activités et leur éventuel(le) développement et/ou diversification.

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

2.1.1 Les constructions à destination de commerces*, d'activités artisanales*, industrielles* ou de services, qu'elles comprennent ou non des installations classées pour la protection de l'environnement*, ainsi que les entrepôts* et les bureaux, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

2.1.2 L'aménagement, la réhabilitation, la restauration, la rénovation, l'extension des constructions existantes ainsi que la création d'annexes et leur changement de destination en faveur d'activités autorisées à l'alinéa précédent sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

2.1.3 L'implantation, l'extension et la réhabilitation des constructions à usage d'habitation ainsi que la création de leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés sur la zone.

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

2.1.5 Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.

2.1.6 La reconstruction d'un bâtiment existant régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.

2.1.7 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.

2.1.8 Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

---

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

2.2 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

2.3 Dans les secteurs de nuisances sonores repérés en pièce n°7-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE

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

3.1.2 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…

3.1.3 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.

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

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

4.2 Assainissement eaux usées :

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

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

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

4.2.3 En cas d'assainissement individuel strict, (dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif), **toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur**, en adéquation avec les quantités d'eaux usées générées par la construction, les caractéristiques du terrain (topographie, pédologie, …) et les contraintes environnementales du site.

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

4.3 Assainissement eaux pluviales :

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

4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.

Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.3.3 Les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, …

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

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

6.1 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.

6.2 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée au 6.1, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, …) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

6.3 La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 6.1.

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

7.1 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.

7.2 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée au 7.1, 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.

7.3 La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 7.1.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur* des constructions nouvelles de toute nature ne devra pas excéder **10 mètres** à la plus grande des deux hauteurs (faîtage* ou acrotère*). Le plafond de hauteur ne s'applique pas aux installations techniques qui, par leur nature, nécessitent obligatoirement une hauteur supérieure (antennes, cheminées, par exemple).

10.2 Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

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

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

11.2 Matériaux

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

11.2.2 La tuile canal et la tôle ondulée sont interdites. Le **zinc** et le **bac acier** sont autorisés sur les toitures sous réserve d'être de **teinte ardoise**, ayant un faible éclat.

11.3 Couleurs

11.3.1 Les matériaux brillants sont interdits.

11.3.2 Les couleurs employées pour les façades, pignons, … seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.

11.4 Cas particulier des annexes

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

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

11.5 Energies renouvelables

11.5.1 Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition :

- qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'ils soient implantés dans le plan du toit dans le cas de constructions existantes ;
- qu'ils ne génèrent pas un mitage de la toiture.

11.6 Eléments techniques :

11.6.1 Les **coffrets, compteurs** 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.

11.6.2 Les **antennes paraboliques** doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction ni à celle des constructions avoisinantes.

11.7 Clôtures

11.7.1 Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les – construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.

11.7.2 Les **clôtures végétales** seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences exotiques interdites en Annexe n°9 au présent règlement*).

11.8.2 Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation

11.8.3 Les **palissades,** les **claustras** et les **palplanches en béton** sont interdits le long de la voie publique.

11.8.4 Les clôtures pleines et les murs sont autorisés le long de la voie publique si leur hauteur n'excède pas **2 mètres**. Les murs constitués de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus.

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.1 Dispositions générales

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

13.1.2 Les **espaces non imperméabilisés** doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **30%** de la superficie du terrain à bâtir.

13.2 Dispositions particulières :

13.2.1 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 et figurant comme tels au plan de zonage, 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, éventuellement après déplacement, 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.

ARTICLE UZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols*.

ARTICLE UZ 15: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE UZ 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription particulière.

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

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

La zone Ui est une zone réservée à **l'aménagement, l'entretien, la surveillance, l'exploitation des grandes infrastructures routières** (A 13).

ARTICLE Ui 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

2.1.1 Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, …) et voiries, les **ouvrages d'art enjambant l'infrastructure (ponts),** dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.

2.1.2 **Tous types d'ouvrages, d'installations ou de constructions liés et nécessaires à l'exploitation, l'aménagement, la surveillance ou l'entretien des infrastructures routières** (péage, mobilier, bâtiment technique, …)

2.1.3 Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager

2.1.4 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques

2.1.5 Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement

2.2 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

2.3 Dans les secteurs de nuisances sonores repérés en pièce n°7-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

ARTICLE Ui 3 : ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Ui 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

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

ARTICLE Ui 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

6.1 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.

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

7.1 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.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Ui 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Ui 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Ui 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ui 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE Ui 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.1 Dispositions générales

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

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

ARTICLE Ui 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols*.

ARTICLE Ui 15: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Ui 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription particulière.

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

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est une zone réservée à **l'aménagement, l'entretien, la surveillance, l'exploitation de la centrale électrique**.

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

2.1.1 Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, télécommunication…) et voiries, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.

2.1.2 Tous types d'ouvrages, d'installations ou de constructions liés et nécessaires à l'exploitation, l'aménagement, la surveillance ou l'entretien du **poste électrique** (bâtiment technique, …)

2.1.3 Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique

2.1.4 Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager

2.1.5 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques

2.1.6 Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement

ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

6.2 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.

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

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

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.1 Dispositions générales

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

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols*.

ARTICLE UX 15: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UX 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription particulière.

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

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUa

Les zones AUa sont des zones d'urbanisation future à court et moyen termes. Ces zones sont à vocation principale d'habitat et doivent permettre de poursuivre le développement du bourg en lien avec les tissus bâtis existants.

Ce sont des zones naturelles qui peuvent être ouvertes immédiatement à l'urbanisation sous certaines conditions d'aménagement et d'équipement fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°2).

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

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

2.1.2 Les activités commerciales*, artisanales* ainsi que celles à destination d'hébergement hôtelier, de bureau ou de services sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat d'un point de vue des nuisances pouvant être générées par leur exploitation.

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

2.1.4 Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.

2.1.5 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.

2.2 **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés au plan de zonage par un cercle magenta rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

2.3 Dans les secteurs de nuisances sonores repérés en pièce n°7-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

ARTICLE AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 En ce qui concerne les accès* :

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

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

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

3.1.4 Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet.

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

3.1.6 **Toute création d'accès direct privatif sur la Route Départementale n°675 est interdite**.

3.2 En ce qui concerne la voirie :

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

3.2.2 Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant au moins trois lots à bâtir doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service public puissent faire demi-tour

3.2.3 Les voies de desserte des opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée d'une largeur inférieure à 5 mètres s'il est projeté une circulation en double sens. Elles doivent être conçues, en s'appuyant sur les orientations d'aménagement et de programmation de manière à :

- assurer une cohérence du réseau viaire sur le long terme en maintenant des possibilités de continuité et de desserte avec les zones environnantes ;
- garantir le confort des déplacements doux (à pied ou à vélo) dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements tant à l'intérieur de la zone à aménager que dans ses accès sur les voies préexistantes.

ARTICLE AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

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

4.2 Assainissement eaux usées :

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

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

4.3 Assainissement eaux pluviales :

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

4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.

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

4.3.4 Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics de qualité: jardins, espaces verts, espaces de jeux, …

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

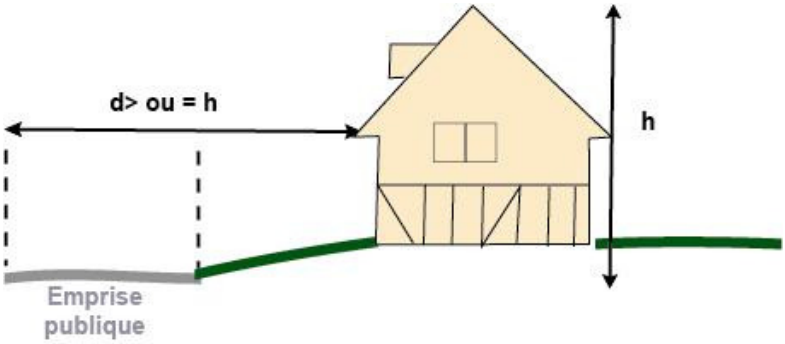
ARTICLE AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

6.1 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.

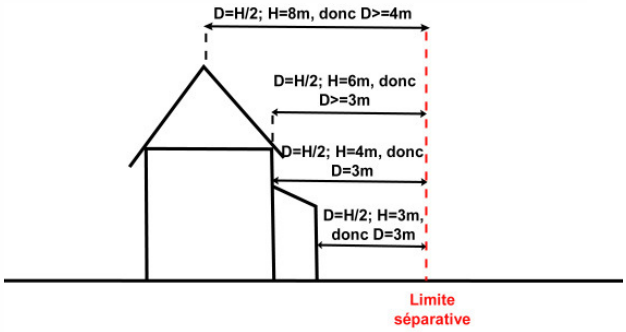
6.2 Le long de la RD 675, cette distance (d) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie publique sera portée à **30 mètres minimum, par dérogation aux dispositions de l'Article L111-1-4 du Code de l'urbanisme**.



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

7.1 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.

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

Pas de prescription particulière

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

10.1.1 La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder **3 niveaux/étages*** (R+1+C) et **8,50 mètres** au faîtage*.

10.1.2 La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage*.

10.2 Dispositions particulières :

Des hauteurs différentes de celles fixées aux alinéas ci-dessus peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un équipement public ou d'intérêt collectif qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Généralités :

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

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

11.2 Matériaux

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

11.2.2 La tuile canal et la tôle ondulée sont interdites. Le **zinc** et le **bac acier** sont autorisés sur les toitures sous réserve d'être de **teinte ardoise**, ayant un faible éclat.

11.3 Caractéristiques des toitures

11.3.1 Les **toitures terrasses sont interdites**, sauf dans le cas d'extensions mesurées ou pour des éléments de liaisons, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 25% de la superficie totale de la toiture.

11.3.2 **L'inclinaison** du (ou des) versant(s) des toitures ne peut être inférieure à **35°.**

11.4 Couleurs

11.4.1 Les matériaux brillants sont interdits.

11.4.2 Les couleurs employées pour les façades, pignons, … seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.

11.5 Motifs et ouvertures

11.5.1 Sont **interdites** les **lucarnes retroussées** (vrais chiens assis) et les **lucarnes rentrantes**.

11.6 Cas particulier des Bâtiments Basse Consommation (BBC), des constructions à Haute (ou Très Haute) Performance Énergétique, des constructions passives ou à énergie positive :

11.6.1 Une plus grande diversité dans le traitement des formes, des volumes et des toitures (notamment le type et l'inclinaison des toitures) peut être autorisée sous réserve d'un parti architectural novateur, s'insérant harmonieusement dans l'environnement naturel et bâti de la commune. Certaines des dispositions de l'article 11.3 pourront donc ne pas être appliquées.

11.7 Cas particulier des annexes

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

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

11.8 Energies renouvelables

11.8.1 Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition :

- qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'ils soient implantés dans le plan du toit dans le cas de constructions existantes ;
- **qu'ils ne génèrent pas un mitage de la toiture**.

11.9 Éléments techniques :

11.9.1 Les **coffrets, compteurs** 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.

11.9.2 Les **antennes paraboliques** doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction ni à celle des constructions avoisinantes.

11.10 Clôtures

11.10.1 Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les – construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.

11.10.2 Les **clôtures végétales** seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences exotiques interdites en Annexe n°9 au présent règlement*). La hauteur des haies ne pourra pas excéder 2 mètres.

11.10.3 Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation

11.10.4 Les **palissades,** les **claustras** et les **palplanches en béton** sont interdits le long de la voie publique.

11.10.5 Les clôtures pleines et les murs sont autorisés le long de la voie publique si leur hauteur n'excède pas **2 mètres**. Les murs constitués de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus.

ARTICLE AUa 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.1 Dispositions générales :

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

13.1.2 En 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

13.1.3 Les **espaces non imperméabilisés** doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **30%** de la superficie du terrain à bâtir.

13.1.4 Tout terrain à bâtir doit être planté d'au moins **1 arbre d'essence régionale** par tranche de **250 m² de superficie.**

13.2 Dispositions particulières :

13.2.1 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 et figurant comme tels au plan de zonage, 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, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

13.2.2 Les **cours fruitières** (Ssp) recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. En particulier, la densité plantée ne pourra pas être réduite de plus de 20%.

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

ARTICLE AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ARTICLE AUa 15: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE AUa 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription particulière.

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET AU SECTEUR Ar

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

Elle comprend :

- des secteurs Ar qui correspondent à des espaces de tailles et de capacités d'accueil limitées, faiblement à très faiblement bâtis, majoritairement traditionnels, consacrés à du renouvellement urbain et qu'il n'est donc pas prévu ni de densifier ni de développer.

ARTICLE A et Ar 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Toute occupation ou utilisation du sol - et notamment les clôtures - qui auraient pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.123.1.5 alinéa 6 sont également interdites.

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

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ar :

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

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

2.1.2 Les constructions et installations liées et nécessaires à des activités horticoles ou à des pépinières y compris les locaux commerciaux et de bureaux sous réserve qu'ils demeurent l'accessoire de l'exploitation et qu'ils servent, de façon dominante, à commercialiser des produits issus de l'exploitation.

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

2.1.4 Les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification (tels que le conditionnement, la transformation, les points de vente, … excepté les activités touristiques) sous réserve que celles-ci assurent un prolongement de l'acte de production ou ont comme support l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.

2.1.5 Les activités touristiques, y compris l'hébergement, dans le cadre de la rénovation, la réhabilitation, l'extension ou l'aménagement des constructions existantes, sous réserve qu'elles aient pour support l'exploitation agricole.

2.1.6 La **restauration, l'extension et l'aménagement des bâtiments désignés sur le plan de zonage par un carré rouge** et repérés par des photographies dans le rapport de présentation, ainsi que leur **changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités** ne comportant pas de nuisances incompatibles avec l'environnement sous réserve de :

- ne pas nuire à une activité agricole existante ;
- respecter le principe de réciprocité ;
- conserver le caractère traditionnel du bâtiment ;
- ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment de plus de 25%.

2.1.7 La reconstruction des bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans à l'identique ou dans le respect des règles de la zone.

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

- à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, …) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie **à l'exception** des installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent non destinée à une autoconsommation ;

- aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets…) tels que réseau de transports collectifs, abri bus…

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

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

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

2.1.11 Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales.

---

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

2.2 Dans le seul secteur Ar, sont autorisés sous conditions :

2.2.1 **L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, la restauration, l'amélioration et l'extension mesurée* des constructions existantes** ainsi que leur **changement de destination** en faveur de l'habitat ou d'activités compatibles avec le voisinage d'habitat sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens.

2.2.2 Les **constructions annexes*** aux constructions existantes sous réserve de s'inscrire en harmonie avec la construction principale et de s'intégrer à l'environnement paysager et bâti.

2.2.3 Les **abris pour animaux** sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement naturel et de n'être clos que sur 3 côtés

2.2.4 Les aires de stationnement sous réserve d'un traitement paysager

2.2.5 Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, …) et voiries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, notamment ceux liés à l'épuration des eaux usées et ceux liés à la protection ou à l'exploitation de la ressource en eau - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

2.2.6 La reconstruction sur place et à des dimensions équivalentes des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone.

2.2.7 Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou qu'ils contribuent à supprimer/anticiper des désordres hydrauliques ;
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

2.3 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

2.4 **Dans les secteurs de protection agricole** reportés sur le plan de la pièce n°0-6, toute construction nouvelle, y compris tout changement de destination, susceptible de nuire à la pérennité d'une activité agricole est interdite. **Cette disposition ne s'applique pas :**

- **dans le cas où l'exploitation agricole identifiée à la date d'approbation du PLU a cessé son activité à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ;**
- dans le cas de l'extension d'une habitation existante ou de la construction de leur(s) annexe(s).

De plus, dans ces secteurs, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations, conformément aux dispositions de l'article L.111.3 du code rural.

2.5 **Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage**, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite. De plus **sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des chemins hydrauliques** identifiés au plan de zonage par des tirets bleus, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levers topographiques. Les dispositions précédentes s'appliquent aussi sur les secteurs de désordres hydrauliques repérés comme tels au plan de zonage (ronds bleus hérissés). Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

2.6 Dans les secteurs de dangers significatifs pour la vie humaine liés à la présence d'une **canalisation souterraine de transport de gaz ou d'hydrocarbure**, repérés comme tels au règlement graphique (quadrillage noir), la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites.

L'article R111-2 du Code de l'urbanisme est cumulativement applicable aux dispositions sus décrites. Il dispose que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* »

Ces dispositions cesseront de s'appliquer et seront remplacées par les dispositions résultantes des études de dangers prévues par l'arrêté du 4 août 2008 dès lors que ces dernières auront été réalisées.

2.7 Dans les secteurs de nuisances sonores repérés en pièce n°7-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

2.8 **Au sein des cours fruitières (Ssp)** repérées 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 non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve 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.

ARTICLE A et Ar 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 En ce qui concerne les accès* :

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

3.1.2 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…

3.1.3 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.

3.1.4 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.

3.1.5 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.

3.1.6 **Tout nouvel accès direct privatif sur les Routes Départementales n°675, 94, 144 et 90 est interdit en dehors de la zone agglomérée**. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

3.2 En ce qui concerne la voirie :

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

ARTICLE A et Ar 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

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

4.2 Assainissement eaux usées :

4.2.1 En cas d'assainissement individuel strict, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, en adéquation avec les quantités d'eaux usées générées par la construction, les caractéristiques du terrain (topographie, pédologie, …) et les contraintes environnementales du site.

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

4.3 Assainissement eaux pluviales :

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

4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.

Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

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

ARTICLE A et Ar 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

6.1 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.

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

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

ARTICLE A et Ar 7 : MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1 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.

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

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

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE A et Ar 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dans la zone A : pas de prescription particulière.

9.2 **Dans le secteur Ar**, l'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à **25%** de la superficie du terrain*.

ARTICLE A et Ar 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 3 niveaux/étages (R+1+C) et 8,50 mètres au faîtage*.

10.2 La hauteur des constructions et installations agricoles ne devra pas excéder **12 mètres au faîtage** sauf pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures fonctionnelles non soumis au maximum ci-dessus.

10.3 La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage*.

10.4 Dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

ARTICLE A et Ar 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Généralités :

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

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

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

11.2 Cas particulier des constructions à destination d'activité agricole :

11.2.1 Les façades seront recouvertes d'un bardage bois ou métallique de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise ou d'un enduit de teinte sombre, dans la palette de couleurs locales.

11.2.2 Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle, papier goudronné ou multi couche bitumeux. Tout autre type de toiture (zinc, bac acier, …) pourra être admis à condition qu'elle soit de teinte sombre et que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

11.3 Cas général :

11.3.1 Matériaux

- ✓ Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre…) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- ✓ La **tuile canal** et la **tôle ondulée** sont interdites. Le **zinc** et le **bac acier** sont autorisés sur les toitures sous réserve d'être de **teinte ardoise**, ayant un faible éclat.

11.3.2 Caractéristiques des toitures

- ✓ Les **toitures terrasses sont interdites**, sauf dans le cas d'extensions mesurées ou pour des éléments de liaisons, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 25% de la superficie totale de la toiture.
- ✓ **L'inclinaison** du (ou des) versant(s) des toitures ne peut être inférieure à **35°.** Toutefois, dans le cas d'extension(s) de constructions existantes ne respectant pas la règle, elle pourra être identique à l'existant.

11.3.3 Couleurs

- ✓ Les matériaux brillants sont interdits.
- ✓ Les couleurs employées pour les façades, pignons, … seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.

11.3.4 Motifs et ouvertures

- ✓ Sont **interdites** les **lucarnes retroussées** (vrais chiens assis) et les **lucarnes rentrantes**.

11.3.5 Cas particulier des annexes

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

11.3.6 Energies renouvelables

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

11.3.7 Eléments techniques

- ✓ Les **coffrets, compteurs** 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.
- ✓ Les **antennes paraboliques** doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction ni à celle des constructions avoisinantes.

11.3.8 Clôtures

- ✓ Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les – construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- ✓ Les **clôtures végétales** seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences exotiques interdites en Annexe n°9 au présent règlement*). La hauteur des haies ne pourra pas excéder 2 mètres.
- ✓ Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation
- ✓ Les **palissades,** les **claustras** et les **palplanches en béton** sont interdits le long de la voie publique.
- ✓ Les clôtures pleines et les murs sont autorisés le long de la voie publique si leur hauteur n'excède pas **2 mètres**. Les murs constitués de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus.

11.4 De plus, pour les éléments du patrimoine bâti (Epb) recensés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme :

11.4.1 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.

11.4.2 Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,…) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

11.4.3 Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

ARTICLE A et Ar 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A et Ar 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.1 Dispositions générales :

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

13.1.2 En 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.

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

13.2 Dispositions particulières dans le secteur Ar:

13.2.1 Les **espaces non imperméabilisés** doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **40%** de la superficie du terrain à bâtir.

13.2.2 Tout détachement de terrain en vue du changement de destination d'un bâtiment existant en faveur de l'habitat doit s'accompagner de la plantation d'au moins **1 arbre d'essence régionale** par tranche de **250 m² de superficie.**

13.3 Autres dispositions particulières :

13.3.1 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 et figurant comme tels au plan de zonage, 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, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

13.3.2 Les **cours fruitières** (Ssp) recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. En particulier, la densité plantée ne pourra pas être réduite de plus de 20%.

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

ARTICLE A et Ar 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE A et Ar 15: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE A et Ar 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription particulière.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 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. Les constructions y sont très rares.

Elle comprend :

- un secteur Ne qui correspond à un espace de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à assurer la pérennité voire l'évolution de la station d'épuration des eaux usées existante.

ARTICLE N et Ne 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.

Toute occupation ou utilisation du sol - et notamment les clôtures - qui auraient pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.123.1.5 alinéa 6 sont également interdites.

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

2.1 Dans la zone N, à l'exception du secteur Ne, 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 :

2.1.1 les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, ni revêtus ni bitumés

2.1.2 les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public

2.1.3 les aires de pique nique

2.1.4 Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales

2.1.5 Les aires de stationnement sous réserve d'un traitement paysager

2.1.6 Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, …) et voiries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics - notamment ceux liés à la protection ou à l'exploitation de la ressource en eau - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

2.1.7 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans ; ladite reconstruction aura pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone.

2.1.8 Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou qu'ils contribuent à supprimer/anticiper des désordres hydrauliques ;
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

2.2 <u>Dans le seul secteur Ne</u>, sont autorisées toutes les constructions et installations liées et nécessaires à la station d'épuration des eaux usées existante

2.3 **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés au plan de zonage par un cercle magenta rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

2.4 Dans les secteurs de protection agricole reportés sur le plan de la pièce n°0-6, toute construction nouvelle susceptible de nuire à la pérennité d'une activité agricole est interdite. **Cette disposition ne s'applique pas :**

- **dans le cas où l'exploitation agricole identifiée à la date d'approbation du PLU a cessé son activité à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ;**
- dans le cas de l'extension d'une habitation existante ou de la construction de leur(s) annexe(s).

De plus, dans ces secteurs, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations, conformément aux dispositions de l'article L.111.3 du code rural.

2.5 **Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage**, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite. De plus **<u>sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des chemins hydrauliques</u>** identifiés au plan de zonage par des tirets bleus, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levers topographiques. Les dispositions précédentes s'appliquent aussi sur les secteurs de désordres hydrauliques repérés comme tels au plan de zonage (ronds bleus hérissés). Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes

2.6 Dans les secteurs de nuisances sonores repérés en pièce n°7-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

2.7 **Au sein des cours fruitières (Ssp)** repérées au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve que la densité d'arbres après aménagement du terrain ne soit pas inférieure de 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.

ARTICLE N et Ne 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 En ce qui concerne les accès* :

3.1.1 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…

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

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

3.1.4 **Tout nouvel accès direct privatif sur les Routes Départementales n°675, 94, 144 et 90 est interdit en dehors de la zone agglomérée**. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

3.2 En ce qui concerne la voirie :

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

ARTICLE N et Ne 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

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

4.2 Assainissement eaux usées :

4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement. En cas d'assainissement individuel strict, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, en adéquation avec les quantités d'eaux usées générées par la construction, les caractéristiques du terrain (topographie, pédologie, …) et les contraintes environnementales du site.

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

4.3 Assainissement eaux pluviales :

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

4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.

Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

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

ARTICLE N et Ne 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière

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

6.1 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.

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

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

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

7.1 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.

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

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

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

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

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

ARTICLE N et Ne 10 : HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions nouvelles ne devra pas excéder **7 mètres au faîtage***.

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

ARTICLE N et Ne 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Généralités :

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

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

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

11.2 Clôtures

11.2.1 Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les – construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.

11.2.2 Les **clôtures végétales** seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences exotiques interdites en Annexe n°9 au présent règlement*). La hauteur des haies ne pourra pas excéder 2 mètres.

11.2.3 Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation

11.2.4 Les **palissades,** les **claustras** et les **palplanches en béton** sont interdits le long de la voie publique.

11.2.5 Les clôtures pleines et les murs sont autorisés le long de la voie publique si leur hauteur n'excède pas **2 mètres**. Les murs constitués de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus.

ARTICLE N et Ne 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N et Ne 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.1 Dispositions générales :

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

13.1.2 En 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.

13.2 Dispositions particulières :

13.2.1 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 et figurant comme tels au plan de zonage, 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, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

13.2.2 Les **espaces boisés non classés** et les **cours fruitières** (Ssp) recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage peuvent être modifiés 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%.

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

ARTICLE N et Ne 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols*.

ARTICLE N et Ne 15: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription particulière.

ARTICLE N et Ne 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription particulière.

TITRE VI – LEXIQUE

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

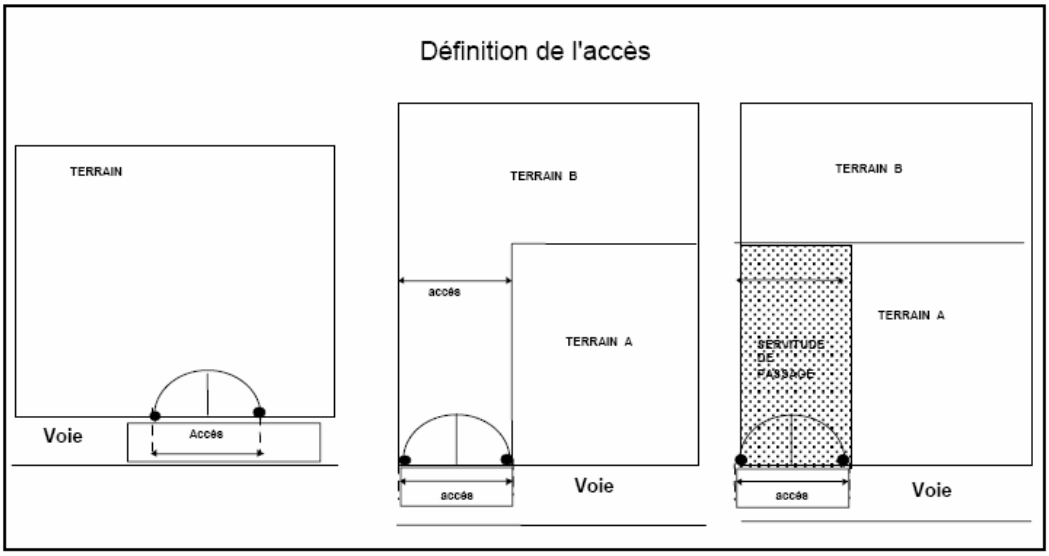
Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

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 1er mars 1962 et notamment :

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

ACTIVITES COMMERCIALES

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

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

« La loi répute actes de commerce :

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

ACTIVITES INDUSTRIELLES

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

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

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

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

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

ALIGNEMENT

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

ANNEXE

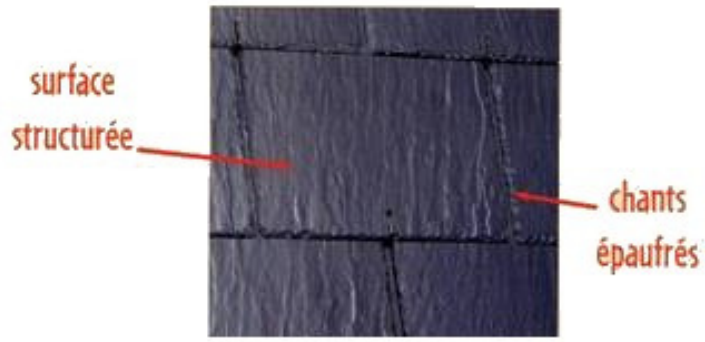
Bâtiment complétant un bâtiment principal et dépendant de ce dernier. L'annexe peut être attenante, c'est à dire accolée, à la fois juxtaposée et solidaire au bâtiment principal ou non attenante. Une annexe attenante ne présente aucune ouverture directe vers l'habitation (garage indépendant, charreterie, auvent) par opposition à l'extension qui constitue une continuité, un agrandissement de l'habitation principale.

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

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

ARDOISE

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



AXE DE LA VOIE

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

BAIE

Une baie est l'ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairement 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

BÂTIMENT

Edifice présentant un espace intérieur utilisable hors d'eau.

BRIQUE

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

On distingue différents types de briques :

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

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

BUREAU

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

CARAVANE

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

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

CHÂSSIS

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

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 susceptible d'être bâtie sur ce terrain.

(Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme)

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

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

COLOMBAGE

Structures en bois dont les vides sont remplis de maçonnerie.

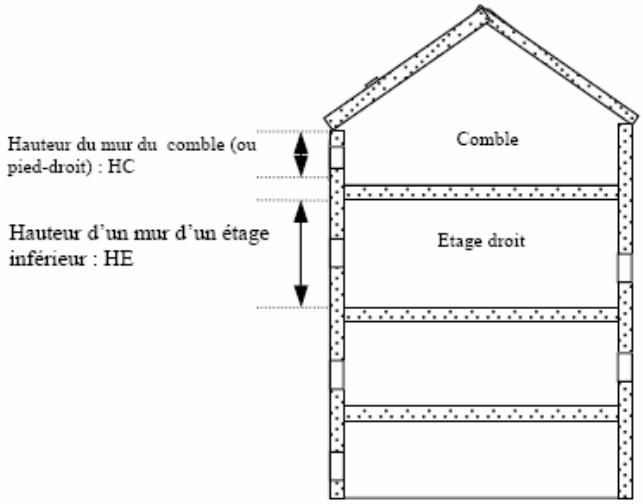
COMBLE

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

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

Hauteur HC du mur du combe (ou pied droit) inférieur à la moitié de la hauteur du mur d'un étage inférieur.

HC ≤ à la moitié de HE.



Le niveau « C », dans la règle de hauteur exprimée sous la forme R+1+C ou R+C, correspond à un comble aménageable ou non dont le pied-droit (ou HC sur le schéma ci-joint) est inférieur ou égal à 1 mètre.

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX
Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS OU AUX SERVICES PUBLICS

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

Cette notion recouvre :

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

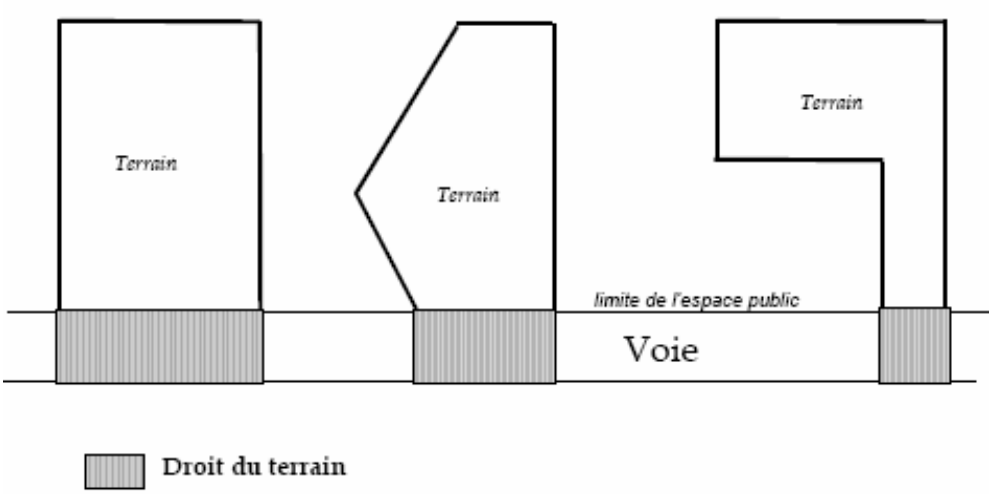
COUPE / DEFRICHEMENT

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 maintient de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...). Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant, soit à une autorisation, soit à un refus.

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

DROIT DU TERRAIN

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



EFFLUENT

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

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale au sol du volume de la / des construction(s), tous débords et surplombs inclus.

EMPRISE PUBLIQUE

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

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

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

ENDUIT

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

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

ENTREPOT

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

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

ESPACE VERT

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

ETAGE ou NIVEAU de CONSTRUCTION

Un étage en architecture est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment, **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 qu'une extension mesurée ne doit pas dépasser **50% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine**. De plus, cette extension doit se réaliser en continuité avec le bâtiment existant, sans quoi, il s'agit d'une construction nouvelle. Enfin, l'extension d'un bâtiment existant ne doit pas conférer plus de droits que ceux qui sont accordés dans le PLU en cas de construction d'un nouveau bâtiment.

FAITAGE

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

FENETRE

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

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

FENETRE DE TOIT

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

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

GITE RURAL

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

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

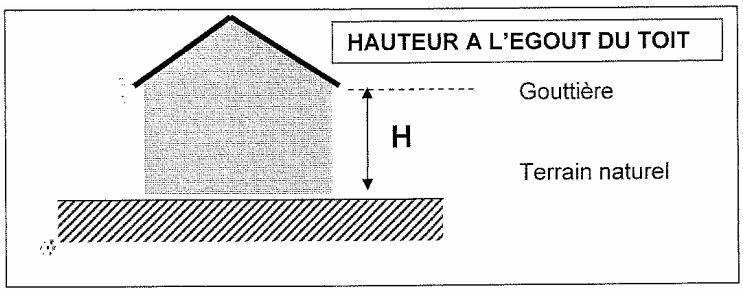
HABITATION LEGERE DE LOISIR

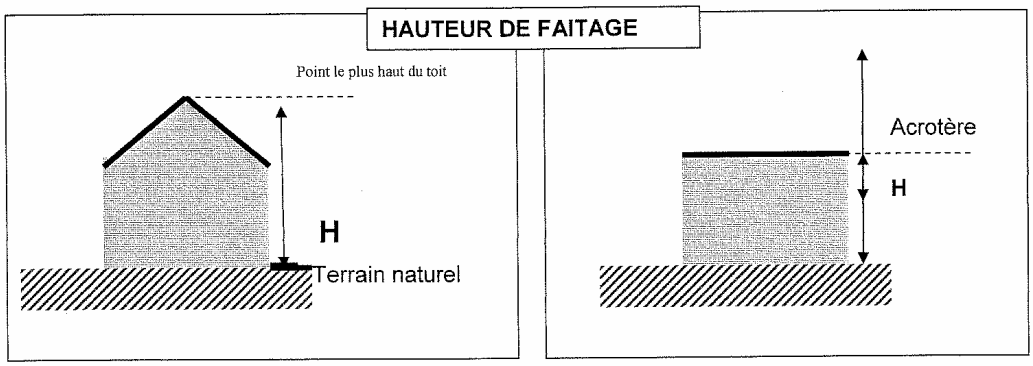
Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

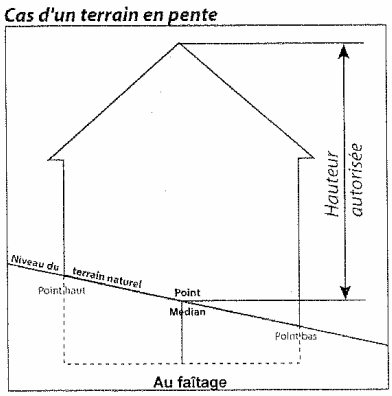
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

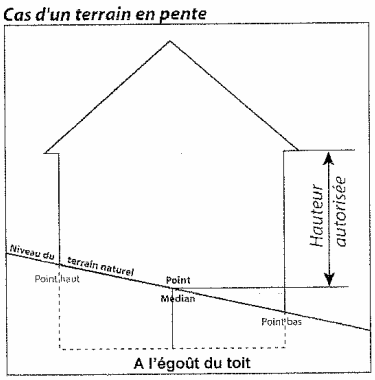
En métrologie, la hauteur est la distance verticale entre un point et un niveau de référence spécifié.

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









HÔTEL

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

HUISSERIE

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

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

« Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du code minier. »
Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

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

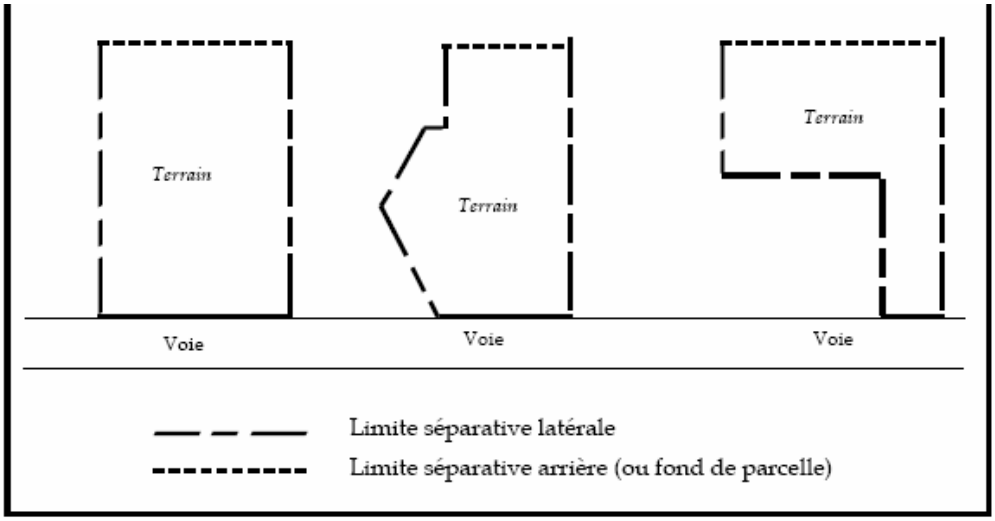
Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

JOUE(E)

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

LIMITES SEPARATIVES

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



LINTEAU

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

LOT

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

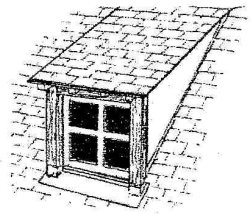
LOTISSEMENT

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

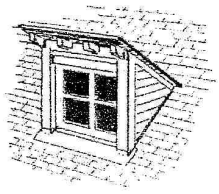
LUCARNE

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

Les différents types de lucarnes :



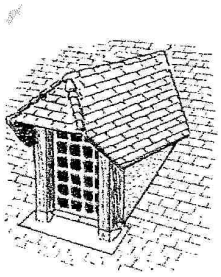
lucarne **rampante**



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

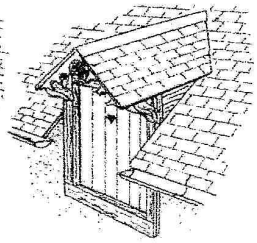
lucarne à deux pans dite **jacobine**, ou à chevalet

lucarne à croupe, dite **capucine**



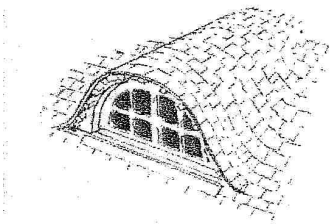
lucarne à demi-croupe, dite **normande**

lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire

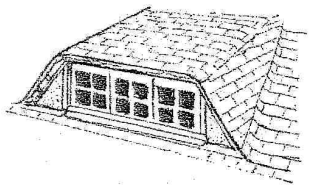


lucarne pendante, dite **meunière**, ou à foin

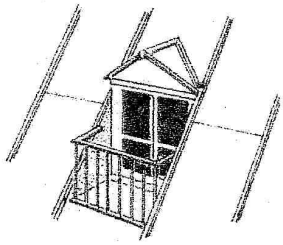
lucarne **en guitare**



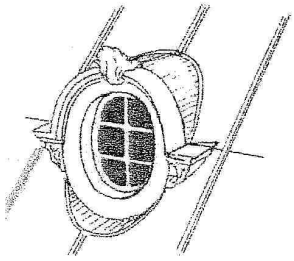
lucarne **à jouées galbées** (couverture ardoise ou chaume)



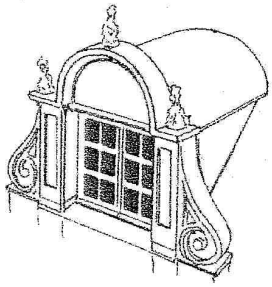
lucarne **en trapèze** (couverture en bardeaux d'asphalte)



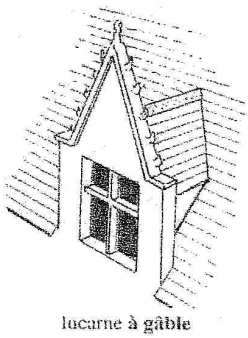
lucarne **rentrante** ou à jouées rentrantes



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



lucarne-fronton ici à ailerons et toit bombé



lucarne **à gâble**

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

MENUISERIE

Le mot « menuiserie » définit l'art du travail du bois.
A l'origine, le menuisier est celui qui transforme et modifie le bois en outil ou en ouvrage telles que les portes, les fenêtres…
Aujourd'hui, bien que le matériau de base ne soit plus nécessairement le bois, mais les matières plastiques, l'aluminium, le PVC ou les composites, le nom de menuiserie a été conservé.

ORIEL

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

PARCELLE

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

PAREMENT

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

PARPAING

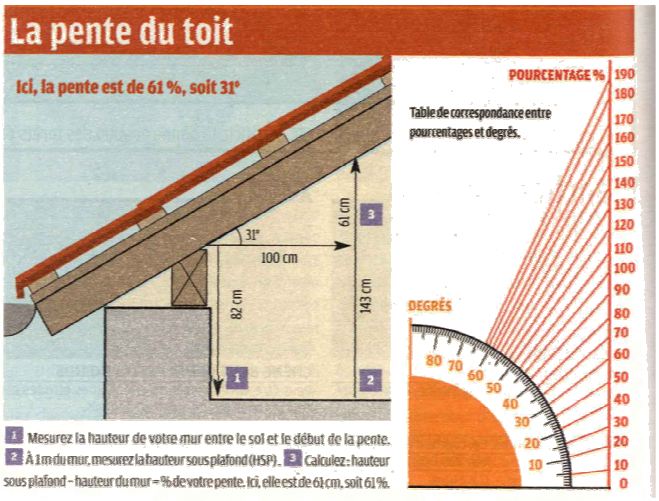
Blocs de béton utilisés pour construire des parois et notamment les murs de refend (murs porteurs situés à l'intérieur d'une construction).

PRE TRAITEMENT

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

PENTE DU TOIT

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



PUREAU

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

PVC

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

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

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

REHABILITATION

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

RESTAURATION

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

RENOVATION

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

RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS (MOBILE HOME)

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

SHINGLE (BARDEAU BITUMEUX)

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

SOUBASSEMENT

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

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE

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

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

Toutefois ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

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

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

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

a) aux combles et aux sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, en raison :
   - d'une hauteur sous toiture inférieure à 1.80m ;
   - de leur affectation particulière tels les locaux techniques (chaufferie, machinerie d'ascenseur, …) et les caves d'habitations comportant des prises d'air pour les seules ouvertures ;
   - notamment pour les combles :
     - de leur impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité ;
     - de l'encombrement de la charpente.

b) aux toitures-terrasses, balcons, loggias, et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée

c) aux parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules

d) aux locaux affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que les serres de production

e) à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des A/, B/ et C/ ci-dessus

f) pour ce qui concerne la réfection d'immeubles à usage d'habitation, et dans la limite de 5 m² par logement, aux surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et à celles résultant de la fermeture des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

SURFACE DE PLANCHER

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

a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

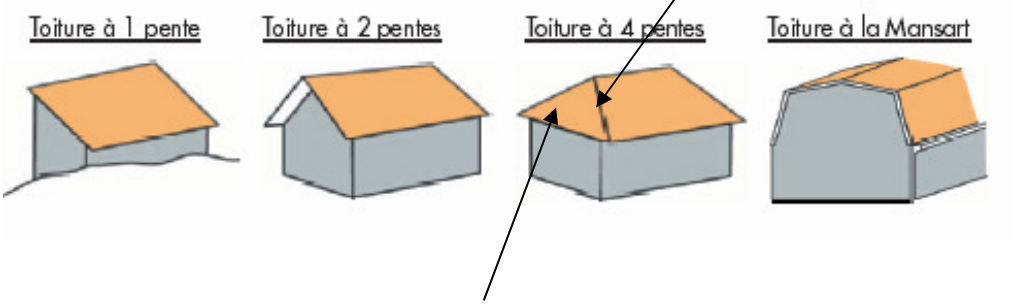
TERRAIN

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

TOITURE

Les différents types de toitures :

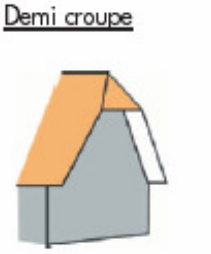
Arêtier : Ligne saillante (inclinée, droite ou courbe) formée par l'intersection latérale de deux versants d'une toiture)



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

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

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



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

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

LISTE DES ANNEXES

Annexe n° 1 : Articles du Règlement national d'urbanisme s'ajoutant aux règles propres du P.L.U.

Annexe n° 2 : Article 682 du Code civil

Annexe n° 3 : Articles 677 du Code civil

Annexe n° 4 : Articles 678 et 679 du Code civil

Annexe n° 5 : Règles concernant les espaces boisés

Annexe n° 6 : Servitudes qui dérivent de la situation des lieux (Articles 640 et 641 du Code civil)

Annexe n° 7 : Liste des végétaux autorisés (et tolérés) entrant dans la composition des haies

Annexe n°8 : Définition d'une essence locale et liste des essences non locales interdites en haie

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

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°2 : ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

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

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

Article 676 du Code civil :

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

Article 677 du Code civil :

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

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

Article 678 du Code civil :

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

Article 679 du Code civil :

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

ANNEXE N°5 : REGLES CONCERNANT LES ESPACES BOISES

Espaces boisés classés :

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

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

Ils précisent notamment :

1- l'interdiction de changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont donc interdits.

2- Les conditions dans lesquelles toute coupe ou tout abattage d'arbres est ordonné à une autorisation préalable.

3- Les possibilités pour la commune ou l'établissement public de coopération intercommunal d'offrir, afin de sauvegarder ses bois, une compensation entre terrains boisés et terrains à bâtir, et les conditions dans lesquelles peut être accordée une autorisation de construire sur une partie de terrain classé.

4- Les conditions dans lesquelles les collectivités locales ou leurs groupements peuvent passer des conventions avec les propriétaires de bois afin d'ouvrir au public ces bois.

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

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

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

Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :

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

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

Espaces boisés non classés :

Tout défrichement est soumis à autorisation préalable excepté pour :

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

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

Article 640 du Code civil :

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

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

Article 641 du Code civil :

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

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

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

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

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

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

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

Essences locales de haut jet, à fort développement :

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

Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :

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

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

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

Essences pour haies variées fleuries (paysagères, non structurantes) :

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

NOTA : Le pétitionnaire pourra se référer au catalogue de la flore en Haute-Normandie (2011) pour vérifier le caractère indigène – ou non - d'une essence.

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

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

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

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

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