

SOMMAIRE

TITRE I – <u>DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR TOUTES LES ZONES DU PLU</u>	2
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
<u>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</u>	7
<u>CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</u>	24
<u>CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz</u>	39
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	51
CHAPITRE I – <u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU</u>	52
CHAPITRE II – <u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa</u>	55
CHAPITRE III – <u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE</u>	70
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	84
CHAPITRE I – <u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</u>	85
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	97
CHAPITRE I – <u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</u>	98
CHAPITRE II – <u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr</u>	107
CHAPITRE III – <u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh</u>	116
CHAPITRE IV – <u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nha</u>	132
CHAPITRE V – <u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np</u>	145
TITRE VI – <u>LEXIQUE</u>	148
TITRE VII – ANNEXES.....	168

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

Article 1 **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE**

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

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

- 1- Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111.3 à R.111.24-2 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 qui demeurent applicables.
- 2- L'article L.123.6 du code de l'urbanisme stipule que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan.
- 3- S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et de réglementations de portée générale et notamment les dispositions légales du Code Civil, celles du Code Minier, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, les législations, nomenclatures et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, le règlement sanitaire départemental ainsi que le code de la voirie.
- 4- La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics est régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du code de l'urbanisme et en particulier :
 - a. Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages collectifs, notamment celles prévues à l'article R.332.15 du code de l'urbanisme ;
 - b. La participation pour raccordement à l'égoût prévue à l'article L.35-4 du code de la santé publique
 - c. La participation pour le financement des voies nouvelles et des réseaux en vertu des articles L.332.11.1 et L.332.11.2 du code de l'urbanisme
 - d. La taxe locale d'équipement (T.L.E.), lorsqu'elle est applicable, régie par le Code Général des Impôts (articles 1585A à 1585H notamment) et l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme.

- e. Les participations forfaitaires éventuellement instituées par le conseil municipal dans les zones exclues de l'application de la T.L.E. lorsqu'un programme d'aménagement d'ensemble a été décidé et chiffré (secteur de participation), en référence aux articles L.332.9 à L.332.11 du Code de l'Urbanisme.
- f. La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération de construction, d'aménagement du terrain ou de lotissement en référence à l'article L.332.15 du Code de l'Urbanisme.
- g. Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article L.332.6 du code de l'urbanisme et aux articles L.524.2 à L.524.13 du code du patrimoine.

Article 3 **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

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

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

Les éléments du paysage à préserver sont repérés au plan de zonage par des ronds pleins lorsqu'il s'agit de mares, de traits en zigzag lorsqu'il s'agit de haies et talus, de cercles remplis d'une croix lorsqu'il s'agit d'arbres.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés dans la pièce n°5-2 du dossier de PLU. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin et identifiés par un numéro d'opération qui renvoie à la liste indiquée dans la pièce n°5-2 susvisée.

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 **RAPPEL DE PROCEDURES**

- 1- **L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable** sur l'ensemble du territoire communal en application de l'alinéa d- de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme
- 2- **Les constructions situées dans les zones UAa, UAc, Nha et Nr du PLU sont soumises au permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R 421-27 du Code de l'urbanisme.** Sur le reste du territoire communal, les seules démolitions mentionnées à l'article R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme.
- 3- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311.1 du code forestier.
- 4- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme.

Article 6 **POSITION AU REGARD DE L'ARTICLE R 123-10-1 du Code de l'urbanisme**

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

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

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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA englobe les espaces urbanisés du bourg qu'il est prévu de densifier, tout en préservant les éléments d'identité rurale et communale que sont la végétation héritée de l'ancienne trame bocagère, les vues sur l'église, le centre ancien. Le projet actuel permet également de préserver la mixité des fonctions urbaines caractéristiques du bourg.

Le secteur UAa comprend le noyau central du bourg, qui se caractérise par des alignements de constructions anciennes le long de la place de l'église. Le règlement a pour objet de préserver cette structure bâtie particulière.

Le secteur UAb englobe la partie ouest du bourg, qui se caractérise par une urbanisation récente relativement dense. Le règlement a été adapté afin que des habitations puissent se réaliser sur les derniers espaces libres.

Le secteur UAc correspond à un secteur traditionnel du bourg particulièrement remarquable dont il convient de préserver l'authenticité.

Rappel : Les constructions situées dans les secteurs UAa et UAc sont soumises à permis de démolir

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bêttoires, sur les lignes de ruissellements et dans les secteurs de désordres hydrauliques avérés, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités industrielles
- 2- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs.
- 3- Le stationnement isolé de caravanes
- 4- 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.

- 5- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 6- Les constructions nouvelles à destination agricole
- 7- Les constructions à destination d'entrepôts dans le secteur UAa.

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

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

- 1- Les activités commerciales, artisanales et de services sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat.
- 2- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Dans ce cas, certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 3- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.
- 4- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées
- 5- L'aménagement, la réhabilitation, l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement de destination sous réserve de ne pas entraîner une augmentation des nuisances pour le voisinage et des risques pour les personnes et les biens.
- 6- A l'exception du secteur UAa, les constructions à destination exclusive d'entrepôts sous réserve d'être liées à une activité existante sur le site et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes et n'engendrent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- 7- Les garages collectifs de caravanes doivent être clos sur les quatre côtés.
- 8- 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 et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile... Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation de engins de lutte contre l'incendie.
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Les entrées aux propriétés seront implantées au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie. Il est vivement recommandé de réaliser des entrées jumelées.
- 6- Tout accès direct privatif sur la RD 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.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

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

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

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

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

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel. Les eaux ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et métaux lourds. Elles devront dans ce cas être traitées.

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

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

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

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

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

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

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

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

- La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Cette gestion prendra en compte la surface totale du projet (parties communes **et** privatives).
- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toitures, parkings, espaces verts...) pour la pluie centennale de durée la plus défavorable ;
- débit de fuite de l'ouvrage inférieur ou égal à 2l/s/ha ;
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;

- les coefficients de ruissellement à respecter sont les suivants :
 - espaces imperméabilisés : 1
 - espaces verts : 0.3
- une infiltration d'une partie de ces eaux, correspondant à la pluie décennale la plus défavorable, pourra être mise en place si les sols le permettent (K doit être supérieur ou égal à 1×10^{-6} m/s) sous réserve de la confirmation de la perméabilité du sol sur le site. Si l'infiltration est possible, le volume à stocker, initialement dimensionné pour une pluie centennale de durée la plus défavorable, sera diminué du volume d'eaux pluviales pouvant être infiltrées.

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières.

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

Secteurs UA - UAb et UAc

Cas général :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la RD 90 et de la VC 101 ;
- d'au moins **8 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

Cas particuliers :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.
- En cas de construction des annexes aux bâtiments existants, à condition que les annexes ne soient pas implantées à une distance de la voie inférieure à celle observée par le bâtiment principal.
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

Secteur UAa :

Le long des alignements figurant au plan de zonage, les constructions seront implantées avec un retrait similaire à celui des constructions avoisinantes, afin de préserver la structure de front urbain. Toutefois, il est possible d'implanter une annexe à une construction en arrière du front bâti existant, de manière à ne pas être visible depuis la voie publique.

En dehors des alignements précédemment évoqués, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 5 mètres depuis la limite d'emprise de la voie existante ou à créer.

Toutefois, pour certaines opérations nécessaires à la réhabilitation, l'extension et le changement d'affectation du bâti existant, les règles ci-dessus pourront ne pas être respectées.

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

Secteurs UA – UAb et UAc

- 1- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 2- Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées en cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre n'est pas subordonnée à la règle fixée en 1.

Secteur UAa

- 1- Dans le secteur UAa, **le long des alignements figurant au plan de zonage**, les constructions devront être accolées aux constructions existantes, en ordre continu (*en limite des deux côtés*) ou semi-continu (*c'est-à-dire en limite d'un côté et en retrait de l'autre, celui-ci ne pouvant être inférieur à 3 mètres*) afin de respecter l'harmonie du front de constructions existant.
- 2- **Hors des alignements figurant au plan de zonage**, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres. Cette prescription peut ne pas être appliquée aux opérations nécessaires à l'évolution du bâti existant (réhabilitation, extension, changement d'affectation ou création d'annexe) si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Règle générale :

Une distance de **8 mètres minimum** devra être établie entre deux constructions à destination d'habitation. Elles ne devront pas disposer de vue droite en vis-à-vis.

La règle générale ne s'applique pas au secteur UAa.

Cas particuliers :

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux transformations, aux réhabilitations de bâtiments existants à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble des autres constructions de la propriété. Elles ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction de bâtiments après sinistre.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1- Dans l'ensemble de la zone, **à l'exception des secteurs UAa et UAb**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas dépasser **20%** de la superficie du terrain.
- 2- Cette prescription n'est pas applicable à **l'extension mesurée**, à la réhabilitation, à la transformation des bâtiments existants et à la reconstruction après sinistre.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAa, la hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 2 niveaux, soit R + C (combles aménageables).
- 2- Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage.
- 3- Dans le secteur UAa, la hauteur des constructions sera comprise entre R+C et R+1+C, afin de conserver l'harmonie de ce secteur.
- 3- Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure. Dans le secteur UAa, en cas d'extension de bâtiments existants d'une hauteur supérieure à R+1+C, l'extension projetée ne pourra pas être plus haute que l'existant. En cas d'extension de bâtiments existants d'une hauteur inférieure à R+C, l'extension projetée sera au moins aussi haute que l'existant.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent faire l'objet d'un projet d'intégration argumenté, illustré et justifié par rapport au respect du site et de l'environnement. Elles doivent avoir par leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux, un aspect compatible avec les lieux environnants.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé, notamment pour les façades sur rue.
- 3- Est interdite toute construction d'une architecture étrangère à la région tels que les mas provençaux ou les chalets savoyards
- 4- Les constructions en bois sont interdites dans les secteurs UAa et UAc.
- 5- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie.
- 6- Les garages en sous-sols sont interdits, sauf si la topographie naturelle du terrain permet l'évacuation gravitaire des eaux.
- 7- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

A) Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UAa et UAc.

11-2 Aspect et façades :

- 1- Les volumes des constructions doivent être simples et allongés, avec une forme rectangulaire. Les constructions en « L » sont autorisées.
- 2- Les seuls matériaux de façade autorisés sont :
 - les matériaux (briques creuses, parpaings, ...) destinés à être recouverts d'un enduit naturel ou synthétique ou d'un parement ; ils ne devront en aucun cas être laissés nus. Le parement ou l'enduit devra être identique à celui utilisé dans la région ;
 - le torchis, la bauge ;
 - la brique ;
 - la pierre de taille ;
 - le silex taillé/jointoyé ;
 - le bois ;
 - les essentages de bois ou d'ardoises ;
 - les matériaux similaires d'aspects ou de modules.
- 3- La brique et le pan de bois peuvent être rapportés sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale.
- 4- L'aspect naturel du bois devra être conservé pour la charpente.
- 5- Les seuls soubassements autorisés pour les maisons à typologie locale sont la brique, le silex et la pierre. Leur hauteur n'excèdera pas 0,6 mètre.
- 6- Les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits
- 7- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, ayant un fort éclat est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.
- 8- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.

11-3 Les toitures :

- 1- Les toitures doivent être inclinées d'au moins 35° et compter 2 ou 4 versants. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison.
- 2- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- 3- Les seuls matériaux de toiture autorisés sont :
 - l'ardoise naturelle ;
 - le bac acier de teinte ardoise et le zinc anthracite ;
 - la tuile à pureau plat de teinte sombre 24 au m² minimum sous réserve que les couleurs soient éteintes, c'est-à-dire de ton vieilli avec un éclat faible. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région ;
 - le chaume ou le roseau ;
 - les matériaux similaires d'aspect et de module.
- 4- Les lucarnes jacobines, normandes, capucines et rampantes sont les seules admises (*voir schémas dans le lexique*). Elles doivent être implantées harmonieusement au bas du toit et sur un seul rang. Des ouvertures de type «fenêtre de toit » sont autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées sur un seul rang et dans le plan du toit. Les verrières sont interdites.

11-4 Cas particulier des entrepôts :

- 1- Les façades des constructions à destination d'entrepôt seront revêtues d'un bardage bois ou d'un enduit de teinte sombre. A défaut, elles pourront être éventuellement recouvertes d'un bardage métallique à condition que celui-ci soit de coloris brun, vert bronze, gris bleu ou bleu ardoise.
- 2- Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux, et en matière translucide. Le zinc anthracite et le bac acier de teinte ardoise sont autorisés.

11-5 Cas particulier d'une construction d'architecture innovante :

Sous réserve d'une intégration satisfaisante du bâti dans l'environnement, une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs ainsi que dans le traitement des formes, des volumes et des toitures peut être autorisée dans le cas d'une construction d'architecture innovante répondant aux normes HQE.

B) Dans les secteurs UAa et UAc :

11-2 Aspect et façades :

- 1- Les constructions doivent avoir un volume rectangulaire respectant au moins le rapport suivant : la longueur égale à deux fois la largeur de la construction.
- 2- Les seuls matériaux autorisés pour les soubassements des maisons normandes sont la brique, le silex ou la pierre calcaire. Leur hauteur n'excédera pas 0.60m.
- 3- Les matériaux de façades seuls autorisés sont :
 - le torchis, la bauge ;
 - la brique cuite pleine;
 - la pierre calcaire ;
 - le silex taillé/jointoyé;
 - le bois organisé en colombages ou en essentages ;
 - l'essentage en bois ou en ardoises.
- 4- **Lorsque le gros œuvre des bâtiments est réalisé en pans de bois, ceux-ci doivent être véritables et structurels.**
- 5- Les essentages seront en bois peint ou teinté, ou en ardoises naturelles.
- 6- Pour toute construction nouvelle et lors de toute extension, réhabilitation ou rénovation de constructions existantes, les ouvertures en façade (fenêtres) devront respecter les proportions des ouvertures existantes et devront être plus hautes que larges, excepté pour les commerces ou locaux professionnels qui pourront déroger à cette règle sous réserve de respecter le rythme des percements existants.

11-3 Les toitures :

- 1- Les toitures doivent être inclinées d'au moins 45° et compter 2 ou 4 versants. Toutefois, dans le cadre d'extension ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses et mono pentes sont seulement autorisées en éléments de liaison.
- 2- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- 3- Les seuls matériaux de toitures autorisés sont :
 - l'**ardoise naturelle** ;
 - la petite tuile à pureau plat de teinte sombre (ton vieilli) d'une densité au moins égale à 24 par m² sous réserve que les couleurs soient éteintes, c'est-à-dire qu'elles aient un éclat faible. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région ;
 - le chaume et le roseau.
- 4- Les lucarnes jacobines, normandes, capucines et rampantes sont les seules admises. Autour de la place de l'église, les ouvertures de toit, visibles de la rue, seront des lucarnes à demi-croupe, dites normandes (*voir schéma en Annexe*), implantées de manière harmonieuse au bas du toit et sur un seul rang.
- 5- Les fenêtres de toit sous forme de châssis vitrés peuvent être autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées au ras du toit, en bas de toiture et sur un seul rang. **Pour les constructions situées autour de la place de l'Eglise, elles seront implantées sur le versant non visible depuis la voie publique.** Le jumelage des châssis et les verrières sont interdits.

C) Dans l'ensemble de la zone :

11-6 Les annexes :

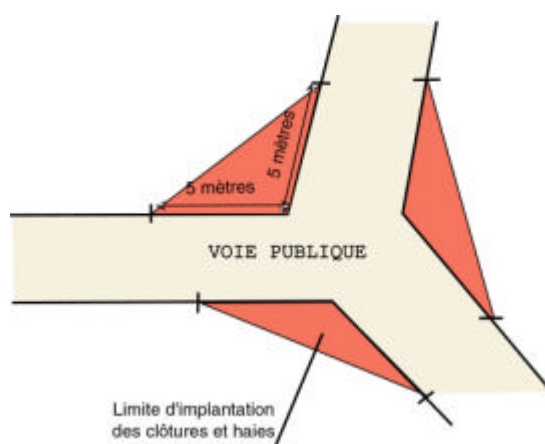
1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
2. Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle ondulée, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

11-7 Energies renouvelables et conception bioclimatique de la construction :

- 1- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel (habitat solaire passif).

11-8 Les clôtures :

1. Les clôtures seront végétales d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
2. Les clôtures pleines sont interdites le long des voies, à l'exception des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,50 m.
3. Sont interdits les murs et clôtures en palplanches béton, en briques flammées.
4. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les haies et clôtures pleines (murs) seront interdites dans un triangle isocèle de 5 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront leur être imposées par le gestionnaire de la voie.



11-9 Les paraboles et récepteurs :

Sauf impossibilité technique, les antennes et paraboles seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 3- Pour tous travaux touchant les éléments du paysage recensés, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des petits ronds pleins (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle rempli de tirets ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de ronds à l'intérieur desquels une croix a été dessinée ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Les mares ne doivent pas être comblées.

- 4- Il est exigé pour les constructions de toute nature, de traiter en espace vert (ou espace vert + stationnement) les parties de propriété situées entre la façade et la limite de la voie publique ou privée qui les borde. Les cours seront plantées d'au moins 3 fruitiers hautes tiges, chaque fois que la configuration et la superficie du terrain le permettent. **En particulier, cette règle ne s'applique pas dans le secteur UAa.**

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- 1- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,08**. Il ne s'applique pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre.
- 2- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans les secteurs UAa et UAb.
- 3- **En vertu de l'article L.123-1-1** du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

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

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB comprend les hameaux où la commune souhaite autoriser des constructions à destination d'habitation, tout en édictant des dispositions spécifiques nécessaires à l'intégration du bâti dans le paysage rural.

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

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, sur les lignes de ruissellements et dans les secteurs de désordres hydrauliques avérés, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée**. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

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

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités industrielles
- 2- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs.
- 3- Le stationnement isolé de caravanes
- 4- 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.
- 5- L'ouverture, l'exploitation de toute carrière
- 6- Les constructions à destination agricole ou forestière

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

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

- 1- Les activités commerciales, artisanales et de services sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat.
- 2- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités artisanales ou commerciales lorsque le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens et sous réserve de respecter les règles édictées sur la zone
- 3- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts sous réserve d'être liées à une activité existante sur le site et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes et n'engendrent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- 4- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. En cas d'impossibilité technique, certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 5- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.
- 6- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées
- 7- Les garages collectifs de caravanes doivent être clos sur les quatre côtés.
- 8- 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 et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile... Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation de engins de lutte contre l'incendie
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Les entrées aux propriétés seront implantées **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie. 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.
- 6- Tout accès direct privatif sur la RD 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.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

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

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

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

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

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel. Les eaux ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et métaux lourds. Elles devront dans ce cas être traitées.

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

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

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

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

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

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

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

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

- La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Cette gestion prendra en compte la surface totale du projet (parties communes **et** privatives).
- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toitures, parkings, espaces verts...) pour la pluie centennale de durée la plus défavorable ;
- débit de fuite de l'ouvrage inférieur ou égal à 2l/s/ha ;
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;
- les coefficients de ruissellement à respecter sont les suivants :
 - ❑ espaces imperméabilisés : 1
 - ❑ espaces verts : 0.3

- une infiltration d'une partie de ces eaux, correspondant à la pluie décennale la plus défavorable, pourra être mise en place si les sols le permettent (K doit être supérieur ou égal à 1×10^{-6} m/s) sous réserve de la confirmation de la perméabilité du sol sur le site. Si l'infiltration est possible, le volume à stocker, initialement dimensionné pour une pluie centennale de durée la plus défavorable, sera diminué du volume d'eaux pluviales pouvant être infiltrées.

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières

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

Cas général :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins **20 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la RD 90 ;
- d'au moins **8 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

Cas particuliers :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.
- En cas de construction des annexes aux bâtiments existants, à condition que les annexes ne soient pas implantées à une distance de la voie inférieure à celle observée par le bâtiment principal.
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

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

- 1- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 2- Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées en cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre n'est pas subordonnée à la règle fixée en 1.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Règle générale :

Une distance de **8 mètres minimum** devra être établie entre deux constructions à destination d'habitation. Elles ne devront pas disposer de vue droite en vis-à-vis.

Cas particuliers :

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux transformations, aux réhabilitations de bâtiments existants à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble des autres constructions de la propriété. Elles ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction de bâtiments après sinistre.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **20%** de la superficie du terrain.
2. Cette prescription n'est pas applicable à **l'extension mesurée**, à la réhabilitation, à la transformation des bâtiments existants et à la reconstruction après sinistre.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent faire l'objet d'un projet d'intégration argumenté, illustré et justifié par rapport au respect du site et de l'environnement. Elles doivent avoir par leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux, un aspect compatible avec les lieux environnants.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 3- Est interdite toute construction d'une architecture étrangère à la région tels que les mas provençaux ou les chalets savoyards, les constructions en bois étant toutefois autorisées.
- 4- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie.
- 5- Les garages en sous-sols sont interdits, sauf si la topographie naturelle du terrain permet l'évacuation gravitaire des eaux.
- 6- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

11-2 Aspect et façades :

- 1- Les volumes des constructions doivent être simples et allongés, avec une forme rectangulaire. Les constructions en « L » sont autorisées
- 2- Les seuls matériaux de façade autorisés sont :
 - les matériaux (briques creuses, parpaings, ...) destinés à être recouverts d'un enduit naturel ou synthétique ou d'un parement ; ils ne devront en aucun cas être laissés nus. Le parement ou l'enduit devra être identique à celui utilisé dans la région ;
 - le torchis, la bauge ;
 - la brique ;
 - la pierre de taille ;
 - le silex taillé/jointoyé ;
 - le bois ;
 - les essentages de bois ou d'ardoises ;
 - les matériaux similaires d'aspect ou de module.
- 3- La brique et le pan de bois peuvent être rapportés sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale.
- 4- L'aspect naturel du bois devra être conservé pour la charpente.
- 5- Les seuls soubassements autorisés pour les maisons à typologie locale sont la brique, le silex et la pierre. Leur hauteur n'excèdera pas 0,6 mètre.
- 6- Les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits.
- 7- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, ayant un fort éclat est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.
- 8- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.

11-3 Les toitures :

- 1- Les toitures doivent être inclinées d'au moins 35° et compter 2 ou 4 versants. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison.
- 2- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- 3- Les seuls matériaux de toiture autorisés sont :
 - l'ardoise naturelle ;
 - le bac acier de teinte ardoise et le zinc anthracite ;
 - la tuile à pureau plat de teinte sombre 24 au m² minimum sous réserve que les couleurs soient éteintes, c'est-à-dire de ton vieilli avec un éclat faible. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région ;
 - le chaume ou le roseau ;
 - les matériaux similaires d'aspect et de module.
- 4- Les lucarnes jacobines, capucines, normandes et rampantes sont les seules admises (*voir schémas dans le lexique*). Elles doivent être implantées harmonieusement au bas du toit et sur un seul rang. Des ouvertures de type «fenêtre de toit » sont autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées sur un seul rang et dans le plan du toit. Les verrières sont interdites.

11-4 Cas particulier des constructions à destination d'entrepôt :

- 1- Les façades des constructions à destination d'entrepôt seront revêtues d'un bardage bois ou d'un enduit de teinte sombre. A défaut, elles pourront être éventuellement recouvertes d'un bardage métallique à condition que celui-ci soit de coloris brun, vert bronze, gris bleu ou bleu ardoise.
- 2- Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux, et en matière translucide. Le zinc anthracite et le bac acier de teinte ardoise sont autorisés.

11-5 Les annexes :

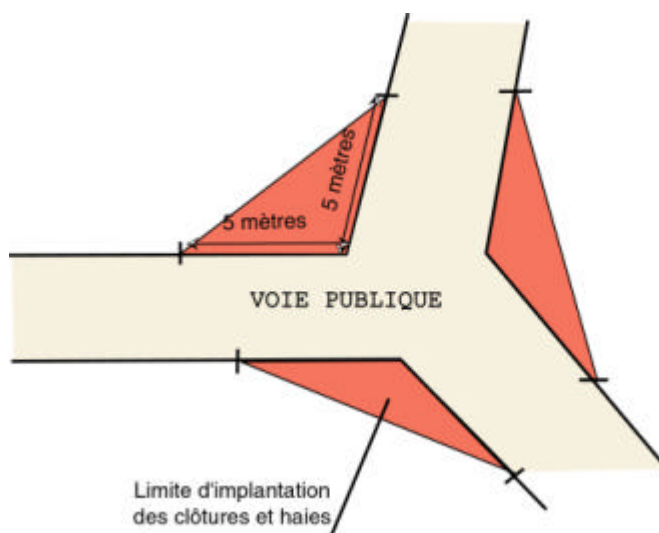
1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
2. Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle ondulée, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

11-6 Energies renouvelables et conception bioclimatique de la construction :

- 1- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel (habitat solaire passif).

11-7 Les clôtures :

1. Les clôtures seront végétales d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
2. Les clôtures pleines sont interdites le long des voies, à l'exception des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,50 m.
3. Sont interdits les murs et clôtures en palplanches béton, en briques flammées.
4. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les haies et clôtures pleines (murs) seront interdites dans un triangle isocèle de 5 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront leur être imposées par le gestionnaire de la voie.



11-6 Les paraboles et récepteurs :

Ils doivent être placés, si possible, sur des façades non visibles depuis la voie publique .

11-7 Cas particulier d'une construction d'architecture innovante :

Sous réserve d'une intégration satisfaisante du bâti dans l'environnement, une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs ainsi que dans le traitement des formes, des volumes et des toitures peut être autorisée dans le cas d'une construction d'architecture innovante répondant aux normes HQE.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 3- Pour tous travaux touchant des éléments du paysage recensés, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des petits ronds pleins (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle rempli de tirets ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de ronds à l'intérieur desquels une croix a été dessinée ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Les mares ne doivent pas être comblées.

- 4- En limite des zones A ou N, sur les secteurs repérés sur le plan de zonage par des cercles pleins, il sera impérativement créé un écran végétal constitué d'essences locales variées destiné à assurer l'insertion de la construction aux abords du site sensible.
- 5- Il est exigé pour les constructions de toute nature, de traiter en espace vert (ou espace vert + stationnement) les parties de propriété situées entre la façade et la limite de la voie publique ou privée qui les borde. Les cours seront plantées d'au moins 3 fruitiers hautes tiges, chaque fois que la configuration et la superficie du terrain le permettent.
- 6- Le long de la VC13 et de la **VC71**, les haies situées à moins de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 1m80.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- 1- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,08**. Il ne s'applique pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre.
- 2- **En vertu de l'article L.123-1-1** du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

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

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ comprend les terrains d'assiette des constructions à destination d'activités artisanales. Le règlement a pour objet d'assurer le bon fonctionnement et l'évolution des activités existantes.

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, sur les lignes de ruissellements et dans les secteurs de désordres hydrauliques avérés, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

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

Dans les zones de dangers pyrotechniques identifiées au plan de zonage, seules les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées directement à l'activité de l'entreprise générant ces périmètres de risques sont autorisées.

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs.
- 2- Le stationnement isolé des caravanes
- 3- L'ouverture, l'exploitation de toute carrière
- 4- Les hébergements hôteliers.

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

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

- 1- Les établissements à destination d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles), sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
- 2- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement 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.
- 3- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension des constructions existantes, la construction de leurs annexes ainsi que leur changement de destination en faveur d'activités économiques - y compris les activités agricoles - sous réserve de ne pas entraîner une augmentation des nuisances pour le voisinage et des risques pour les personnes et les biens
- 4- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. En cas d'impossibilité technique, certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 5- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.
- 6- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées
- 7- Les aires de stockage à l'air libre si elles ne sont pas visibles depuis la voie publique et/ou si elles font l'objet d'un aménagement paysager.
- 8- 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 et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile... Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation de engins de lutte contre l'incendie
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Les entrées aux propriétés seront implantées **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie. Il est vivement recommandé de réaliser des entrées jumelées.
- 6- Tout accès direct privatif sur la RD 313 et sur la RD 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.

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

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

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

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

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel. Les eaux ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et métaux lourds. Elles devront dans ce cas être traitées.

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

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

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

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

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

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

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

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

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

sur le site. Si l'infiltration est possible, le volume à stocker, initialement dimensionné pour une pluie centennale de durée la plus défavorable, sera diminué du volume d'eaux pluviales pouvant être infiltrées.

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

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

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

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

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

4-2-3 Eaux résiduaires industrielles

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

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Cas général :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins **20 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la RD 90 et de la RD 313;
- d'au moins **8 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

Cas particuliers :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.
- En cas de construction des annexes aux bâtiments existants, à condition que les annexes ne soient pas implantées à une distance de la voie inférieure à celle observée par le bâtiment principal.
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

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

- 1- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 2- Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées en cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que cette extension n'ait pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre n'est pas subordonnée à la règle fixée en 1.

**ARTICLE UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME
PROPRIETE**

La construction de **plusieurs bâtiments** non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance **au moins égale à 3 mètres**.

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain.
2. Cette prescription n'est pas applicable à **l'extension mesurée**, à la réhabilitation, à la transformation des bâtiments existants et à la reconstruction après sinistre.

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 2 niveaux, soit R + C (combles aménageables).
- 2- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder **12 mètres** à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère). Toutefois, cette règle peut ne pas s'appliquer pour des raisons techniques. Dans ce cas, les choix d'aménagement architecturaux devront être dûment justifiés et motivés au regard de l'insertion dans le paysage de ces constructions.
- 3- Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent faire l'objet d'un projet d'intégration argumenté, illustré et justifié par rapport au respect du site et de l'environnement. Elles doivent avoir par leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux, un aspect compatible avec les lieux environnants.
- 2- Est interdite toute construction d'une architecture étrangère à la région tels que les mas provençaux ou les chalets savoyards, les constructions en bois étant toutefois autorisées.
- 3- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie.
- 4- Les garages en sous-sols sont interdits, sauf si la topographie naturelle du terrain permet l'évacuation gravitaire des eaux.
- 5- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

11-2 Aspect et façades :

- 1- Pour les **constructions nouvelles de toute nature**, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les parpaings, carreaux de plâtre ou briques creuses ne peuvent pas être laissés nus. Les couleurs employées pour les façades, pignons, menuiseries, ... seront éteintes, dans un ton « terre », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région. Les bardages métalliques seront de coloris brun, vert bronze, gris bleu ou bleu ardoise.
- 2- Les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits. Toute couleur vive, ayant un fort éclat est interdite
- 3- Pour les toitures des **constructions nouvelles autres que celles à destination d'habitation**, seules les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux, et en matière translucide sont interdites. Tout autre type de toiture pourra être admis à condition que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et que la teinte soit sombre.

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

- 1- Les volumes des constructions doivent être simples et allongés, avec une forme rectangulaire. Les constructions en « L » sont autorisées
- 2- Les seuls matériaux de façade autorisés sont le torchis, la bauge, la brique, la pierre taillée, le silex taillé/jointoyé, le bois, les essentages d'ardoises ou de bois, les matériaux similaires d'aspect et de module et les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit naturel ou synthétique ou d'un parement qui ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 3- La brique et le pan de bois peuvent être rapportés sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale.
- 4- L'aspect naturel du bois devra être conservé pour la charpente.
- 5- Les seuls soubassements autorisés pour les maisons à typologie locale sont la brique, le silex et la pierre. Leur hauteur n'excèdera pas 0,6 mètre.
- 6- Les toitures doivent être inclinées d'au moins 35° et compter 2 ou 4 versants. Toutefois, dans le cadre d'extension ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison. Les toitures à la Mansart sont interdites.

- 7- Les seuls matériaux de toiture autorisés sont l'ardoise naturelle, le bac acier de teinte ardoise et le zinc anthracite, le chaume ou le roseau, la tuile à pureau plat de teinte sombre 24 au m² minimum sous réserve que les couleurs soient éteintes, c'est-à-dire de ton vieilli avec un éclat faible et les matériaux similaires d'aspect et de module.
- 8- Les lucarnes jacobines, normandes, capucines et rampantes sont les seules admises (*voir schémas dans le lexique*). Elles doivent être implantées harmonieusement au bas du toit et sur un seul rang. Des ouvertures de type «fenêtre de toit » sont autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées sur un seul rang et dans le plan du toit. Les verrières sont interdites.

11-4 Les annexes :

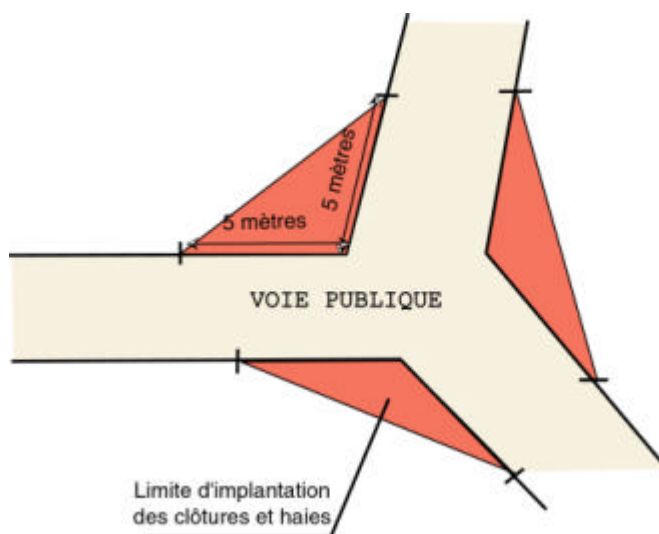
1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
2. Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle ondulée, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

11-5 Energies renouvelables et conception bioclimatique de la construction :

- 1- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel (habitat solaire passif).

11-6 Les clôtures :

1. Les clôtures seront végétales d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
2. Les clôtures pleines sont interdites le long des voies, à l'exception des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,50 m.
3. Sont interdits les murs et clôtures en palplanches béton, en briques flammées.
4. Il peut être dérogé aux règles 1 à 3 dans le cas où la sécurité l'exige en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées, sous réserve d'un traitement architectural adapté.
5. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les haies et clôtures pleines (murs) seront interdites dans un triangle isocèle de 5 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront leur être imposées par le gestionnaire de la voie.



11-7 Les paraboles et récepteurs :

Ils doivent être placés, si possible, sur des façades non visibles depuis la voie publique .

11-8 Cas particulier d'une construction d'architecture innovante :

Sous réserve d'une intégration satisfaisante du bâti dans l'environnement, une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs ainsi que dans le traitement des formes, des volumes et des toitures peut être autorisée dans le cas d'une construction d'architecture innovante répondant aux normes HQE.

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.
- 2- **L'emprise du terrain réservée au stationnement, aux voies d'accès privées et aux aires de retournement doit être au moins égale à 15% de la superficie du terrain à bâtir.**

ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.

ARTICLE UZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

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

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, sur les lignes de ruissellements et dans les secteurs de désordres hydrauliques avérés, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée**. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

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

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- 1- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. En cas d'impossibilité technique, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.
- 2- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

- 1- Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 8 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

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

- 1- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription particulière

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Pas de prescription particulière

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Pour tous travaux touchant les éléments du paysage recensés, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des petits ronds pleins (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle rempli de tirets ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de ronds à l'intérieur desquels une croix a été dessinée ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Les mares ne doivent pas être comblées.

- 3- En limite de la zone A, sur les secteurs repérés sur le plan de zonage par des cercles verts pleins, il sera impérativement créé un écran végétal constitué d'essences locales variées destiné à assurer l'insertion des constructions aux abords du site sensible (plateau agricole).

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

La zone AUa est une zone d'urbanisation future à court et moyen termes. Cette zone est à vocation d'habitat et doit permettre de poursuivre le développement du bourg. C'est une zone naturelle qui peut être ouverte immédiatement à l'urbanisation sous certaines conditions d'aménagement et de desserte par les équipements publics.

Le règlement établi vise à assurer une cohérence architecturale entre le noyau central du bourg et la zone AUa.

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, sur les lignes de ruissellements et dans les secteurs de désordres hydrauliques avérés, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

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

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs.
- 2- Le stationnement isolé de caravanes
- 3- 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.
- 4- L'ouverture, l'exploitation de toute carrière.
- 5- Les activités industrielles
- 6- Les constructions nouvelles à destination agricole.

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

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-après, **soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone du respect des conditions d'aménagements** définies dans la pièce n°3 relative aux orientations particulières d'aménagement :

- 1- Les constructions à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier ;
- 2- Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat ;
- 3- Les constructions à destination de bureaux ;
- 4- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts sous réserve d'être liées à une activité existante sur le site et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes et n'engendrent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
- 5- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. En cas d'impossibilité technique, certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 6- L'aménagement, l'extension des constructions existantes et leur changement de destination en faveur d'habitat ou d'activités artisanales et commerciales sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat.
- 7- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager
- 8- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées.
- 9- Les garages collectifs de caravanes doivent être clos sur les quatre côtés.
- 10- 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 et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation de engins de lutte contre l'incendie.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Les entrées aux propriétés seront implantées **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie. 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.
- 6- Tout accès direct privatif sur la RD 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.

ARTICLE AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

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

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

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

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

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel. Les eaux ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et métaux lourds. Elles devront dans ce cas être traitées.

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

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de «zéro rejet »). Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Cas général :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins **25 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la VC 13 et de la VC 71, conformément aux indications portées dans les orientations particulières d'aménagement ;
- d'au moins **20 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la RD 90 ;
- d'au moins **8 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

Cas particuliers :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.
- En cas de construction des annexes aux bâtiments existants, à condition que les annexes ne soient pas implantées à une distance de la voie inférieure à celle observée par le bâtiment principal.
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

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

- 1- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 2- Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées **en cas d'opération d'aménagement d'ensemble, y compris d'habitat groupé**, en cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que cette extension n'ait pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre n'est pas subordonnée à la règle fixée en 1.

ARTICLE AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Règle générale :

Une distance de **8 mètres minimum** devra être établie entre deux constructions à destination d'habitation. Elles ne devront pas disposer de vue droite en vis-à-vis.

Cas particuliers :

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux **opérations d'aménagement d'ensemble, y compris d'habitat groupé**, aux extensions, aux transformations, aux réhabilitations de bâtiments existants à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble des autres constructions de la propriété. Elles ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction de bâtiments après sinistre.

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **20%** de la superficie du terrain.
2. Cette prescription n'est pas applicable à **l'extension mesurée**, à la réhabilitation, à la transformation des bâtiments existants et à la reconstruction après sinistre.

ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 2 niveaux, soit R + C (combles aménageables).
- 2- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage.
- 3- Dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant.

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent faire l'objet d'un projet d'intégration argumenté, illustré et justifié par rapport au respect du site et de l'environnement. Elles doivent avoir par leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux, un aspect compatible avec les lieux environnants.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 3- Est interdite toute construction d'une architecture étrangère à la région tels que les mas provençaux ou les chalets savoyards, les constructions en bois étant toutefois autorisées.
- 4- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie.
- 5- Les garages en sous-sols sont interdits, sauf si la topographie naturelle du terrain permet l'évacuation gravitaire des eaux.
- 6- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

11-2 Aspect et façades :

- 1- Les volumes des constructions doivent être simples et allongés, avec une forme rectangulaire. Les constructions en « L » sont autorisées
- 2- Les seuls matériaux de façade autorisés sont :
 - les matériaux (briques creuses, parpaings, ...) destinés à être recouverts d'un enduit naturel ou synthétique ou d'un parement ; ils ne devront en aucun cas être laissés nus. Le parement ou l'enduit devra être identique à celui utilisé dans la région ;
 - le torchis, la bauge ;
 - la brique ;
 - la pierre de taille ;
 - le silex taillé/jointoyé ;
 - le bois ;
 - les essentages de bois ou d'ardoises ;
 - les matériaux similaires d'aspect ou de module.
- 3- La brique et le pan de bois peuvent être rapportés sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale.
- 4- L'aspect naturel du bois devra être conservé pour la charpente.
- 5- Les seuls soubassements autorisés pour les maisons à typologie locale sont la brique, le silex et la pierre. Leur hauteur n'excèdera pas 0,6 mètre.
- 6- Les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits.
- 7- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, ayant un fort éclat est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.
- 8- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.

11-3 Les toitures :

1. Les toitures doivent être inclinées d'au moins 35° et compter 2 ou 4 versants. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison.
2. Les toitures à la Mansart sont interdites.
3. Les seuls matériaux de toiture autorisés sont :
 - l'ardoise naturelle ;
 - le bac acier de teinte ardoise et le zinc anthracite ;
 - la tuile à pureau plat de teinte sombre 24 au m² minimum sous réserve que les couleurs soient éteintes, c'est-à-dire de ton vieilli avec un éclat faible. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région ;
 - le chaume ou le roseau ;
 - les matériaux similaires d'aspect et de module.
4. Les lucarnes jacobines, normandes, capucines et rampantes sont les seules admises (*voir schémas dans le lexique*). Elles doivent être implantées harmonieusement au bas du toit et sur un seul rang. Des ouvertures de type «fenêtre de toit » sont autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées sur un seul rang et dans le plan du toit. Les verrières sont interdites.

11-5 Les annexes :

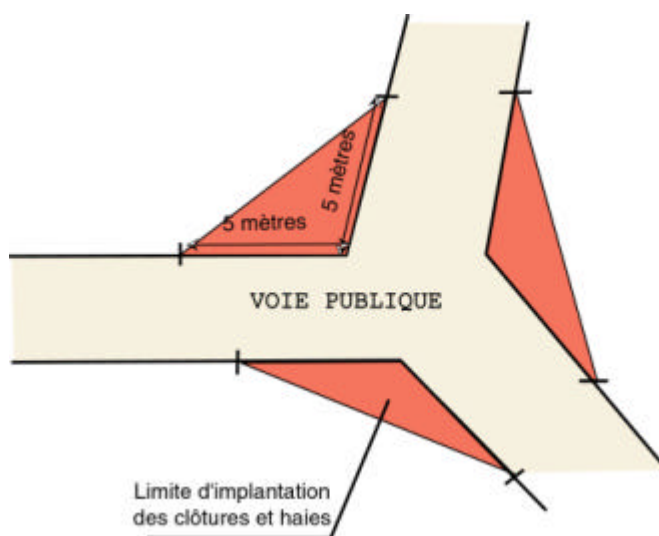
1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
2. Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle ondulée, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

11-6 Energies renouvelables et conception bioclimatique de la construction :

- 1- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel (habitat solaire passif).

11-7 Les clôtures :

1. Les clôtures seront végétales d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
2. Les clôtures pleines sont interdites le long des voies, à l'exception des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,50 m.
3. Sont interdits les murs et clôtures en palplanches béton, en briques flammées.
4. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les haies et clôtures pleines (murs) seront interdites dans un triangle isocèle de 5 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront leur être imposées par le gestionnaire de la voie.



11-6 Les paraboles et récepteurs :

Ils doivent être placés, si possible, sur des façades non visibles depuis la voie publique .

11-7 Cas particulier d'une construction d'architecture innovante :

Sous réserve d'une intégration satisfaisante du bâti dans l'environnement, une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs ainsi que dans le traitement des formes, des volumes et des toitures peut être autorisée dans le cas d'une construction d'architecture innovante répondant aux normes HQE.

ARTICLE AUa 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 3- Pour tous travaux touchant les éléments du paysage recensés, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie :
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des petits ronds pleins (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle rempli de tirets ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de ronds à l'intérieur desquels une croix a été dessinée ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Les mares ne doivent pas être comblées.

- 4- En limite de la zone A, sur les secteurs repérés sur le plan de zonage par des cercles pleins, il sera impérativement créé un écran végétal constitué d'essences locales variées destiné à assurer l'insertion de la construction aux abords du site sensible.
- 5- Il est exigé pour les constructions de toute nature, de traiter en espace vert (ou espace vert + stationnement) les parties de propriété situées entre la façade et la limite de la voie publique ou privée qui les borde. Les cours seront plantées d'au moins 3 fruitiers hautes tiges, chaque fois que la configuration et la superficie du terrain le permettent.

ARTICLE AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- 1- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,08**.
- 2- **En vertu de l'article L.123-1-1** du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

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

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

La zone AUe désigne un espace réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à l'installation d'activités du secteur tertiaire, type services de proximité ou professions libérales.

Rappel : Sur les lignes de ruissellements et dans les secteurs de désordres hydrauliques avérés, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

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

ARTICLE AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités industrielles
- 2- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs.
- 3- Le stationnement isolé de caravanes
- 4- 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.
- 5- L'ouverture, l'exploitation de toute carrière
- 6- Les activités agricoles
- 7- Les activités artisanales

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

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

- 1- Les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif à vocation sportive ou de loisirs, sous réserve qu'elles soient autres qu'un club-house, qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; en cas d'impossibilité technique, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées
- 2- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement 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 équipements ou bureaux existants et projetés sur la zone.
- 3- Les constructions à destination de bureaux, d'activités commerciales ou de services de proximité telles que les professions libérales (médecins, banques, assurances, cabinets d'architecture, ...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté
- 4- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux ateliers communaux ou à un équipement présent dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage bâti
- 5- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Dans ce cas, certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 6- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.
- 7- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées.
- 8- 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 et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile... Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation de engins de lutte contre l'incendie.
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Les entrées aux propriétés seront implantées au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie. Il est vivement recommandé de réaliser des entrées jumelées.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

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

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

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

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel. Les eaux ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et métaux lourds. Elles devront dans ce cas être traitées.

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

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de «zéro rejet »). Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

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

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

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

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

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

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

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

m/s) sous réserve de la confirmation de la perméabilité du sol sur le site. Si l'infiltration est possible, le volume à stocker, initialement dimensionné pour une pluie centennale de durée la plus défavorable, sera diminué du volume d'eaux pluviales pouvant être infiltrées.

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

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

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

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

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Cas général :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins **20 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la VC 101 ;
- d'au moins **8 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

Cas particuliers :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.
- En cas de construction des annexes aux bâtiments existants, à condition que les annexes ne soient pas implantées à une distance de la voie inférieure à celle observée par le bâtiment principal.
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

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

Cas général :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cas particuliers :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que cette extension n'ait pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à **3 mètres**.

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ou de bureaux ne peut excéder **20%** de la superficie du terrain.
2. L'emprise au sol des autres constructions ne peut excéder **40%** de la superficie du terrain.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 2 niveaux, soit R + C (combles aménageables).
- 2- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 9 mètres au faitage. Cette prescription pourra ne pas être appliquée aux éléments techniques particuliers liés aux activités envisagées dans les bâtiments (gymnase, vestiaires...). Dans ce cas, les choix d'aménagement architecturaux devront être dûment justifiés et motivés au regard de l'insertion dans le paysage de ces constructions
- 3- Dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent faire l'objet d'un projet d'intégration argumenté, illustré et justifié par rapport au respect du site et de l'environnement. Elles doivent avoir par leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux, un aspect compatible avec les lieux environnants.
- 2- Est interdite toute construction d'une architecture étrangère à la région tels que les mas provençaux ou les chalets savoyards, les constructions en bois étant toutefois autorisées.
- 3- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie.
- 4- Les garages en sous-sols sont interdits, sauf si la topographie naturelle du terrain permet l'évacuation gravitaire des eaux.
- 5- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

11-2 Pour les constructions à destination d'habitation, de bureau ou de commerce

1) Les façades

- 1- Les seuls matériaux de façade autorisés sont :
 - les matériaux (briques creuses, parpaings, ...) destinés à être recouverts d'un enduit naturel ou synthétique ou d'un parement ; ils ne devront en aucun cas être laissés nus. Le parement ou l'enduit devra être identique à celui utilisé dans la région ;
 - le torchis, la bauge ;
 - la brique ;
 - la pierre de taille ;
 - le silex taillé/jointoyé ;
 - le bois ;
 - les essentages de bois ou d'ardoises ;
 - les matériaux similaires d'aspect ou de module.

- 2- La brique et le pan de bois peuvent être rapportés sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale.
- 3- L'aspect naturel du bois devra être conservé pour la charpente.
- 4- Les seuls soubassements autorisés pour les maisons à typologie locale sont la brique, le silex et la pierre. Leur hauteur n'excèdera pas 0,6 mètre.
- 5- Les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits.
- 6- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, ayant un fort éclat est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.
- 7- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.

2) Les toitures

- 1- Les toitures doivent être inclinées d'au moins 35°. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison. Les toitures à la Mansart sont interdites.
- 2- Les lucarnes jacobines, normandes, capucines et rampantes sont les seules admises. Elles doivent être implantées harmonieusement au bas du toit et sur un seul rang. Des ouvertures de type fenêtre de toit seront autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées sur un seul rang et dans le plan du toit. Les verrières sont interdites.
- 3- Les matériaux de toiture autorisés sont :
 - l'ardoise naturelle ;
 - le zinc anthracite et le bac acier de teinte ardoise ;
 - la tuile plate de teinte sombre (ton vieilli) d'une densité au moins égale à 24 au m² sous réserve que les couleurs soient éteintes, c'est-à-dire qu'elles aient un éclat faible. Elle seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région ;
 - le chaume ou le roseau ;
 - les matériaux similaires d'aspect et de module.

11-3 Pour les autres constructions (équipements collectifs, entrepôts, ...)

1. Les façades seront recouvertes d'un bardage bois ou métallique de coloris brun, vert bronze, gris bleu ou bleu ardoise ou d'un enduit de teinte sombre identique ou analogue à celui employé dans la région. Toute composition polychrome est à proscrire.
2. Seules les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux, le fibro ciment et le shingle sont interdits. Tout autre type de toiture pourra être admis à condition que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et que la teinte soit sombre.
3. Les pentes de toiture doivent être d'au moins 35°. Toutefois, pour des raisons techniques uniquement, la construction pourra déroger à cette règle à condition que son intégration au paysage bâti environnant soit rigoureusement soignée.

11-4 Annexes

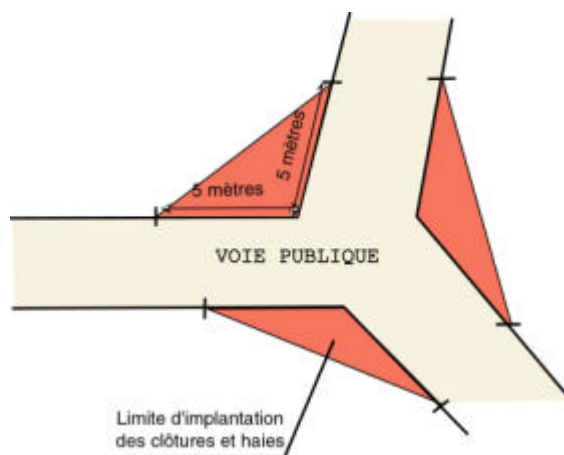
- 1- Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
- 2- Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle ondulée, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

11-5 Paraboles et récepteurs :

Sauf impossibilité technique, les antennes et paraboles seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

11-6 Clôtures

1. Les clôtures seront végétales d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
2. Les clôtures pleines sont interdites le long des voies, à l'exception des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,50 m.
3. Sont interdits les murs et clôtures en palplanches béton, en briques flammées.
4. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les haies et clôtures pleines (murs) seront interdites dans un triangle isocèle de 5 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront leur être imposées par le gestionnaire de la voie.



11-7 Energies renouvelables et conception bioclimatique de la construction :

- 1- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel (habitat solaire passif).

11-8 Cas particulier d'une construction d'architecture innovante:

Sous réserve d'une intégration satisfaisante du bâti dans l'environnement, une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs ainsi que dans le traitement des formes, des volumes et des toitures peut être autorisée dans le cas d'une construction d'architecture innovante répondant aux normes HQE.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- En limite de la zone A, sur les secteurs repérés sur le plan de zonage par des cercles pleins, il sera impérativement créé un écran végétal constitué d'essences locales variées destiné à assurer l'insertion des constructions aux abords du site sensible du fait du paysage ouvert.
- 3- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage
- 4- Il est exigé pour les constructions de toute nature, de traiter en espace vert (ou espace vert + stationnement) les parties de propriété situées entre la façade et la limite de la voie publique ou privée qui les borde.

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le coefficient d'occupation des sols pour les constructions à **destination d'habitation ou de bureaux** est fixé à **0,08**.
2. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les autres constructions.
- 3- **En vertu de l'article L.123-1-1** du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

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

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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A comprend le plateau agricole et les corps de ferme encore en activité de la commune. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations, en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, sur les lignes de ruissellements et dans les secteurs de désordres hydrauliques avérés, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée**. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

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

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- 1- Les utilisations et occupations du sol liées directement à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi que les seules installations annexes, sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de l'habitation existante et d'avoir une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 mètres carrés.
- 2- Les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification (notamment les activités d'accueil touristique). Ces activités doivent être dans le prolongement de l'acte de production et avoir pour support l'exploitation agricole et en demeurer l'accessoire.

- 3- Les réhabilitations et restaurations de **bâtiments référencés au plan de zonage en qualité de bâtiments intéressants d'un point de vue architectural et/ou patrimonial** avec **changement d'affectation**, à condition que la destination prévue du bâtiment soit habitation ou activités ne comportant pas de nuisances incompatibles avec l'environnement, **sous réserve que :**
 - **ce changement d'affectation ne compromette pas l'activité agricole et, notamment que le principe de réciprocité soit respecté;**
 - **que la desserte existante du projet soit suffisante ;**
 - **que le caractère traditionnel du bâtiment soit rigoureusement respecté ;**
 - **que l'emprise au sol du bâtiment ne soit pas augmentée. Seule une extension mesurée par bâtiment sera tolérée**
- 4- La reconstruction **sur place et à des dimensions équivalentes** des bâtiments sinistrés sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone.
- 5- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. En cas d'impossibilité technique, certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 6- Les aires de stockage à l'air libre liées à l'activité agricole si elles font l'objet d'un aménagement paysager.
- 7- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile... Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation de engins de lutte contre l'incendie.
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Les entrées aux propriétés seront implantées **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie.
- 6- Tout accès direct privatif sur la RD90, la RD 144 ou la RD 313 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.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

Les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction, installation ou occupation du sol nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.

Les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement afin de mettre en place les dispositifs adaptés à l'opération et conformes au règlement du Syndicat d'assainissement non collectif du canton de Routot ; la pièce n°6-2 du dossier de PLU présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées et effluents sans pré traitement dans les fossés, les cours d'eau et sur la voie publique est strictement interdite.

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

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel. Les eaux ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et métaux lourds. Elles devront dans ce cas être traitées.

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

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le **débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement**. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

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

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Cas général :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins **20 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la RD 90, de la RD144 et de la RD313 ;
- d'au moins **8 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

Cas particuliers :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.
- En cas de construction des annexes aux bâtiments existants, à condition que les annexes ne soient pas implantées à une distance de la voie inférieure à celle observée par le bâtiment principal.
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

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

Cas général :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cas particuliers :

La règle fixée ci-dessus pourra ne pas être respectée :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que, dans le cas d'une extension, celle-ci n'ait pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

**ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE
MEME PROPRIETE**

Cas général :

Une distance de **8 mètres minimum** devra être établie entre deux constructions à destination d'habitation. Elles ne devront pas disposer de vue droite en vis-à-vis.

La définition de la vue, au sens juridique, est consultable dans le lexique du présent règlement

Cas particuliers :

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux transformations, aux réhabilitations de bâtiments existants. Elles ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction des constructions existantes après sinistre.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 2 niveaux, soit R + C.
- 2- La hauteur des constructions destinées à l'activité agricole est limitée à **12 mètres** au faîtage.
- 3- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage.
- 4- Dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent faire l'objet d'un projet d'intégration argumenté, illustré et justifié par rapport au respect du site et de l'environnement. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements avec les constructions existantes.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 3- Est interdite toute construction d'une architecture étrangère à la région tels que les mâs provençaux ou les chalets savoyards, les constructions en bois étant toutefois autorisées.
- 4- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie.
- 5- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume
- 6- Les garages en sous-sols sont interdits, sauf si la topographie naturelle du terrain permet l'évacuation gravitaire des eaux.

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

1. Les façades seront recouvertes d'un bardage bois ou métallique de coloris brun, vert bronze, gris bleu ou bleu ardoise ou d'un enduit de teinte sombre, dans la palette de couleurs locales.
2. Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, 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 des constructions à destination d'habitation :

- 1- Les volumes des constructions à destination d'habitation doivent être simples et allongés, avec une forme rectangulaire. Les constructions en « L » sont autorisées.
- 2- Les seuls matériaux de façade autorisés sont :
 - les matériaux (briques creuses, parpaings, ...) destinés à être recouverts d'un enduit naturel ou synthétique ou d'un parement ; ils ne devront en aucun cas être laissés nus. Le parement ou l'enduit devra être identique à celui utilisé dans la région ;
 - le torchis, la bauge ;
 - la brique ;
 - la pierre de taille ;
 - le silex taillé/jointoyé ;
 - le bois ;
 - les essentages de bois ou d'ardoises ;
 - les matériaux similaires d'aspect et de module.
- 3- Les seuls soubassements autorisés pour les maisons à typologie locale sont la brique, le silex et la pierre. Leur hauteur n'excèdera pas 0,6 mètre.
- 4- La brique et le pan de bois peuvent être rapportés sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale.
- 5- L'aspect naturel du bois devra être conservé pour la charpente.
- 6- Les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits.
- 7- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, ayant un fort éclat est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.
- 8- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.

9- Les toitures doivent être inclinées d'au moins 35°. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison. Les toitures à la Mansart sont interdites.

10- Les seuls matériaux de toiture autorisés sont :

- l'ardoise naturelle ;
- le bac acier de teinte ardoise et le zinc anthracite ;
- la tuile à pureau plat de teinte sombre 24 au m² minimum sous réserve que les couleurs soient éteintes, c'est-à-dire de ton vieilli avec un éclat faible. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région ;
- le chaume ou le roseau ;
- les matériaux similaires d'aspect et de module.

11- Les lucarnes jacobines, normandes, capucines et rampantes sont les seules admises (*voir schémas dans le lexique*). Elles doivent être implantées harmonieusement au bas du toit et sur un seul rang. Des ouvertures de type «fenêtre de toit » sont autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées sur un seul rang et dans le plan du toit. Les verrières sont interdites.

11-5 Les annexes :

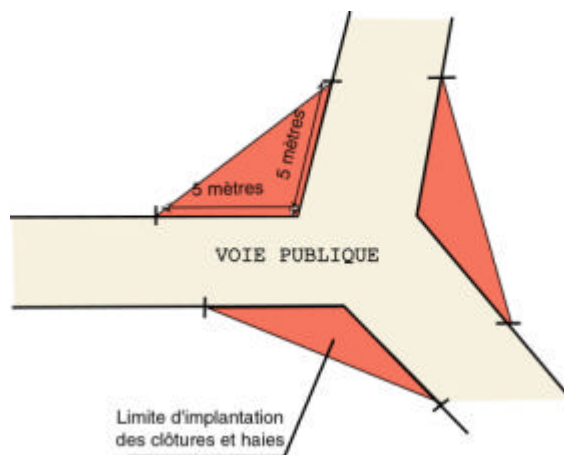
1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
2. Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle ondulée, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

11-6 Energies renouvelables et conception bioclimatique de la construction :

- 1- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel (habitat solaire passif).

11-7 Les clôtures :

1. Les clôtures seront végétales d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
2. Les clôtures pleines sont interdites le long des voies, à l'exception des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,50 m.
3. Sont interdits les murs et clôtures en palplanches béton, en briques flammées.
5. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les haies et clôtures pleines (murs) seront interdites dans un triangle isocèle de 5 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront leur être imposées par le gestionnaire de la voie.



11-8 Les antennes et paraboles :

Sauf impossibilité technique, les antennes et paraboles seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 3- Pour tous travaux touchant les éléments recensés du paysage, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des petits ronds pleins (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle rempli de tirets ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de ronds à l'intérieur desquels une croix a été dessinée ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond à une zone non équipée ou très faiblement équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent notamment le bocage situé en lisière de la forêt de Brotonne et les espaces boisés.

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, sur les lignes de ruissellements et dans les secteurs de désordres hydrauliques avérés, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée**. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- 1- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et **l'extension mesurée** (*voir définition au lexique*) des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat lorsque cela n'a pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- 2- Les abris pour animaux et les bâtiments de stockage sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement et de n'être clos que sur 3 côtés.

- 3- Les bâtiments et installations pour les activités d'entretien et de découverte du milieu liés à la destination de la zone (c'est-à-dire des activités en lien avec la forêt, la faune, la flore...) sous réserve que
 - leur localisation, leur volume et leur aspect ne dénaturent pas le caractère naturel des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - leur Surface Hors Œuvre Brute soit au plus égale à 20 m².
- 4- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. En cas d'impossibilité technique, certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 5- La reconstruction **sur place et à des dimensions équivalentes** des bâtiments sinistrés 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.
- 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 et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation de engins de lutte contre l'incendie.

- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Les entrées aux propriétés seront implantées **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie. Il est vivement recommandé de réaliser des entrées jumelées.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

Les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction, installation ou occupation du sol nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.

Les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement afin de mettre en place les dispositifs adaptés à l'opération et conformes aux prescriptions du Syndicat d'assainissement non collectif du canton de Routot ; la pièce n°6-2 du dossier de PLU présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées et effluents sans pré traitement dans les fossés, les cours d'eau et sur la voie publique est strictement interdite.

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

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel. Les eaux ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et métaux lourds. Elles devront dans ce cas être traitées.

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

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le **débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement**. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

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

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Cas général :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **8 mètres** par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

Cas particuliers :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.
- En cas de construction des annexes aux bâtiments existants, à condition que les annexes ne soient pas implantées à une distance de la voie inférieure à celle observée par le bâtiment principal.
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

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

Cas général :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cas particuliers :

La règle fixée ci-dessus pourra ne pas être respectée :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que, dans le cas d'une extension, celle-ci n'ait pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

**ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE
MÊME PROPRIÉTÉ**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **10%** de la superficie du terrain.
2. Cette prescription n'est pas applicable à la réhabilitation, à la transformation des bâtiments existants et à la reconstruction après sinistre.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent faire l'objet d'un projet d'intégration argumenté, illustré et justifié par rapport au respect du site et de l'environnement. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements avec les constructions existantes.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 3- Est interdite toute construction d'une architecture étrangère à la région tels que les mâs provençaux ou les chalets savoyards, les constructions en bois étant toutefois autorisées.
- 4- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie.
- 5- Les garages en sous-sols sont interdits, sauf si la topographie naturelle du terrain permet l'évacuation gravitaire des eaux.

11-2 Les constructions à destination d'abri pour animaux, de stockage ou d'activité d'entretien et de découverte des milieux

- 1- Les façades seront impérativement recouvertes d'un bardage en bois de coloris brun, vert bronze, gris bleu ou bleu ardoise.
- 2- Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux, ainsi que le shingle, le fibro ciment. Le zinc anthracite et le bac acier de teinte ardoise sont autorisés.

11-3 L'évolution du bâti existant :

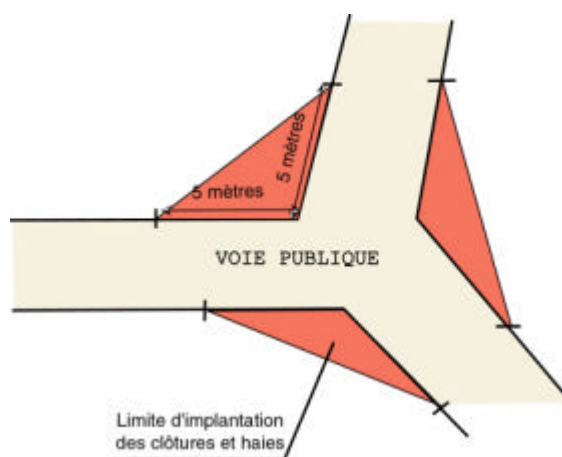
- 1- La réhabilitation, la transformation, l'extension des constructions existantes devront être conduits dans le strict respect de la construction originale et de l'environnement bâti, tant en terme de coloris, de matériaux, de volume et de pente de toiture.
- 2- Les toitures terrasses et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison. Les toitures à la Mansart sont interdites.
- 3- La brique et le pan de bois peuvent être rapportés sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale.
- 4- L'aspect naturel du bois devra être conservé pour la charpente.
- 5- Les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits.
- 6- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, ayant un fort éclat est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.
- 7- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.
- 8- Les lucarnes jacobines, normandes, capucines et rampantes sont les seules admises (*voir schémas dans le lexique*). Elles doivent être implantées harmonieusement au bas du toit et sur un seul rang. Des ouvertures de type «fenêtre de toit » sont autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées sur un seul rang et dans le plan du toit. Les verrières sont interdites.

11-6 Energies renouvelables et conception bioclimatique de la construction :

- 1- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel (habitat solaire passif).

11-7 Les clôtures :

1. Les clôtures seront végétales d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
2. Les clôtures pleines sont interdites le long des voies, à l'exception des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,50 m.
3. Sont interdits les murs et clôtures en palplanches béton, en briques flammées.
4. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les haies et clôtures pleines (murs) seront interdites dans un triangle isocèle de 5 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront leur être imposées par le gestionnaire de la voie.



11-8 Les antennes et paraboles :

Sauf impossibilité technique, les antennes et paraboles seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 3- Pour tous travaux touchant les éléments recensés du paysage, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des petits ronds pleins (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle rempli de tirets ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de ronds à l'intérieur desquels une croix a été dessinée ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr

La zone Nr comprend les espaces bâtis qui ne sont pas prévus pour l'accueil de constructions nouvelles pour l'habitat, le développement se limitant principalement à la réhabilitation et à la transformation du bâti existant et à l'accueil d'activités liées à la mise en valeur et à l'exploitation des espaces naturels et agricoles.

Rappel : Les constructions situées dans la zone Nr sont soumises à permis de démolir

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, sur les lignes de ruissellements et dans les secteurs de désordres hydrauliques avérés, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

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

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

ARTICLE Nr 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- 1- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'**extension mesurée** des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités commerciales ou artisanales sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole et lorsque le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens.

- 2- La construction d'annexes aux constructions existantes sous réserve de leur harmonie avec la construction principale et de leur insertion dans l'environnement proche.
- 3- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. En cas d'impossibilité technique, certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 4- Les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement bâti et sous réserve de ne pas excéder 20 m² de SHOB
- 5- La reconstruction **sur place et à des dimensions équivalentes** des bâtiments sinistrés 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.
- 6- Les aires de stockage à l'air libre sous réserve d'être liées à l'activité agricole ou à la réalisation d'exutoires d'eau pluviale
- 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 et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE Nr 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile... Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation de engins de lutte contre l'incendie.

- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Les entrées aux propriétés seront implantées **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie. Il est vivement recommandé de réaliser des entrées jumelées.
- 7- Tout accès direct privatif sur la RD90, la RD 144 ou la RD 313 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.

ARTICLE Nr 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

Les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction, installation ou occupation du sol nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.

Les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement afin de mettre en place les dispositifs adaptés à l'opération et conformes aux prescriptions du Syndicat d'assainissement non collectif du canton de Routot ; la pièce n°6-2 du dossier de PLU présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées et effluents sans pré traitement dans les fossés, les cours d'eau et sur la voie publique est strictement interdite.

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

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel. Les eaux ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et métaux lourds. Elles devront dans ce cas être traitées.

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

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le **débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement**. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

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

ARTICLE Nr 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Cas général :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins **20 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la RD 90, de la RD 144 et de la RD 313 ;
- d'au moins **8 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

Cas particuliers :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.
- En cas de construction des annexes aux bâtiments existants, à condition que les annexes ne soient pas implantées à une distance de la voie inférieure à celle observée par le bâtiment principal.
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

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

Cas général :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cas particuliers :

La règle fixée ci-dessus pourra ne pas être respectée :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que, dans le cas d'une extension, celle-ci n'ait pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

**ARTICLE Nr 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE
MEME PROPRIETE**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Nr 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **10%** de la superficie du terrain.
2. Cette prescription n'est pas applicable à la réhabilitation, à la transformation des bâtiments existants et à la reconstruction après sinistre.

ARTICLE Nr 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Nr 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent faire l'objet d'un projet d'intégration argumenté, illustré et justifié par rapport au respect du site et de l'environnement. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements avec les constructions existantes.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 3- Est interdite toute construction d'une architecture étrangère à la région tels que les mâs provençaux ou les chalets savoyards, les constructions en bois étant toutefois autorisées.
- 4- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie.
- 5- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.
- 6- Les garages en sous-sols sont interdits, sauf si la topographie naturelle du terrain permet l'évacuation gravitaire des eaux.

11-2 Dans le cadre de rénovations, réhabilitations, transformations, extensions du bâti existant:

- 1- Les seuls matériaux de façade autorisés sont :
 - les matériaux (briques creuses, parpaings, ...) destinés à être recouverts d'un enduit naturel ou synthétique ou d'un parement ; ils ne devront en aucun cas être laissés nus. Le parement ou l'enduit devra être identique à celui utilisé sur la construction d'origine ;
 - le torchis, la bauge ;
 - la brique ;
 - la pierre de taille ;
 - le silex taillé/jointoyé ;
 - le bois ;
 - les essentages de bois ou d'ardoises ;
 - les matériaux similaires d'aspect et de module.
- 2- Les seuls soubassements autorisés pour les maisons à typologie locale sont la brique, le silex et la pierre. Leur hauteur n'excèdera pas 0,6 mètre.
- 3- La brique et le pan de bois peuvent être rapportés sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale.
- 4- L'aspect naturel du bois devra être conservé pour la charpente.
- 5- Les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits.
- 6- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, ayant un fort éclat est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.
- 7- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.
- 8- Les toitures doivent être inclinées d'au moins 35°. Dans le cadre d'extension ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison.

9- Les seuls matériaux de toiture autorisés sont :

- l'ardoise naturelle ;
- le bac acier de teinte ardoise et le zinc anthracite ;
- la tuile à pureau plat de teinte sombre (ton vieilli) 24 au m² minimum sous réserve que les couleurs soient éteintes, c'est-à-dire de ton vieilli avec un éclat faible. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région ;
- le chaume ou le roseau ;
- les matériaux similaires d'aspect et de module.

10- Les lucarnes jacobines, capucines et rampantes sont les seules admises (*voir schémas dans le lexique*). Elles doivent être implantées harmonieusement au bas du toit et sur un seul rang. Des ouvertures de type « fenêtre de toit » sont autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées sur un seul rang et dans le plan du toit. Les verrières sont interdites.

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

- 1- Les façades des constructions à destination d'activité agricole seront revêtues d'un bardage bois ou d'un enduit de teinte sombre. A défaut, elles pourront être éventuellement recouvertes d'un bardage métallique à condition que celui-ci soit de coloris brun, vert bronze, gris bleu ou bleu ardoise.
- 2- Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux. Le zinc anthracite et le bac acier de teinte ardoise sont autorisés.

11-4 Les annexes :

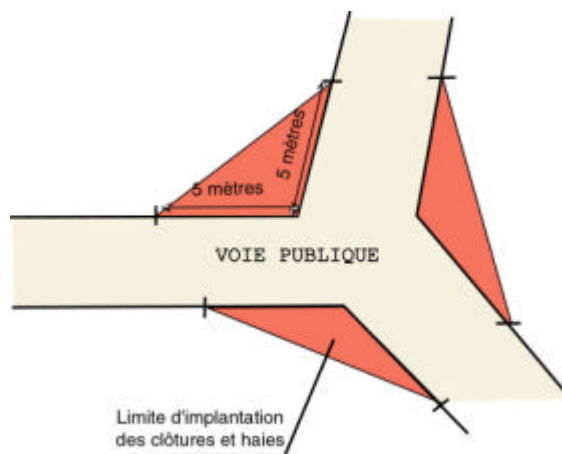
1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
2. Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle ondulée, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

11-5 Energies renouvelables et conception bioclimatique de la construction :

- 1- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel (habitat solaire passif).

11-6 Les clôtures :

1. Les clôtures seront végétales d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
2. Les clôtures pleines sont interdites le long des voies, à l'exception des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,50 m.
3. Sont interdits les murs et clôtures en palplanches béton, en briques flammées.
5. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les haies et clôtures pleines (murs) seront interdites dans un triangle isocèle de 5 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront leur être imposées par le gestionnaire de la voie.



11-7 Les antennes et paraboles :

Sauf impossibilité technique, les antennes et paraboles seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

ARTICLE Nr 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE Nr 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 3- Pour tous travaux touchant les éléments recensés du paysage, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des petits ronds pleins (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle rempli de tirets ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de ronds à l'intérieur desquels une croix a été dessinée ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Les mares ne doivent pas être comblées.

- 4- Le long de la VC13 et de la **VC71**, les haies situées à moins de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 1m80.

ARTICLE Nr 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

La zone Nh comprend les secteurs bâtis situés en lisière de Forêt de Brotonne constitués principalement d'un habitat de type traditionnel mais dont la morphologie a été modifiée par des épisodes ponctuels d'urbanisation récente. Le tissu morphologique du paysage est caractérisé par un bâti de faible densité, un parcellaire assez lâche et une trame bocagère préservée de manière inégale. Il s'agit donc d'une zone à dominante naturelle dont il convient d'accompagner l'évolution en permettant une urbanisation modérée, essentiellement par comblement des dernières « dents creuses ».

Rappel: Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, sur les lignes de ruissellements et dans les secteurs de désordres hydrauliques avérés, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

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

ARTICLE Nh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs.
- 2- Le stationnement isolé de caravanes.
- 3- 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.
- 4- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 5- Les activités industrielles et les bâtiments à destination exclusive d'entrepôt.
- 6- Les constructions à destination exclusive de bureau
- 7- Les hébergements hôteliers
- 8- Les équipements de superstructure

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

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

Dans ce contexte, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les habitations sous réserve de ne pas générer de nuisances pour l'environnement naturel et bâti
- 2- Les constructions à destination d'activité commerciale, d'artisanat ou de services sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'environnement d'habitat ou de risques pour les personnes et les biens
- 3- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et **l'extension mesurée** des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités artisanales, commerciales ou de services lorsque le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens.
- 4- Les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement bâti et sous réserve de ne pas excéder 20 m² de SHOB
- 5- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. En cas d'impossibilité technique, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- 6- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.
- 7- Les garages collectifs de caravanes doivent être clos sur les quatre côtés.
- 8- La reconstruction **sur place et à des dimensions équivalentes** des bâtiments sinistrés 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.
- 9- 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 et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE Nh 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, situé en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. Ainsi, pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la création d'une voie interne sera favorisée.
- 4- Les entrées aux propriétés seront implantées **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie. 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.
- 5- 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.
- 6- Toute création d'accès est interdite sur les CR46, CR54, CR28 et sur le chemin de Doville.

ARTICLE Nh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Syndicat d'assainissement non collectif du canton de Routot, dans la mesure où l'ensemble des hameaux classés en zone Nh se situent en zone d'assainissement individuel strict (zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif).

La pièce n°6-2 du dossier de PLU présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

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

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel. Les eaux ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et métaux lourds. Elles devront dans ce cas être traitées.

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

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

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

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

projet possède la capacité suffisante pour l'évacuation.

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

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

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

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

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

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

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

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure

enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

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

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

ARTICLE Nh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Cas général :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **8 mètres** par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

Cas particuliers :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.
- En cas de construction des annexes aux bâtiments existants, à condition que les annexes ne soient pas implantées à une distance de la voie inférieure à celle observée par le bâtiment principal.
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

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

Cas général :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cas particuliers :

La règle fixée ci-dessus pourra ne pas être respectée :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que, dans le cas d'une extension, celle-ci n'ait pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

**ARTICLE Nh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE
MEME PROPRIETE**

Règle générale :

Une distance de **8 mètres minimum** devra être établie entre deux constructions à destination d'habitation. Elles ne devront pas disposer de vue droite en vis-à-vis.

Cas particuliers :

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux transformations, aux réhabilitations de bâtiments existants à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble des autres constructions de la propriété. Elles ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction de bâtiments après sinistre.

ARTICLE Nh 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **20%** de la superficie du terrain.
2. Cette prescription n'est pas applicable à la réhabilitation, à la transformation des bâtiments existants et à la reconstruction après sinistre.

ARTICLE Nh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 2 niveaux, soit R + C (combles aménageables).
- 2- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage.
- 3- Dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant.

ARTICLE Nh 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent faire l'objet d'un projet d'intégration argumenté, illustré et justifié par rapport au respect du site et de l'environnement. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements avec les constructions existantes.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 3- Est interdite toute construction d'une architecture étrangère à la région tels que les mâs provençaux ou les chalets savoyards, les constructions en bois étant toutefois autorisées.
- 4- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie.
- 5- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume
- 6- Les garages en sous-sols sont interdits, sauf si la topographie naturelle du terrain permet l'évacuation gravitaire des eaux.

11-2 Aspect et façades :

- 1- Les volumes des constructions à destination d'habitation doivent être simples et allongés, avec une forme rectangulaire. Les constructions en « L » sont autorisées
- 2- Les seuls matériaux de façade autorisés sont :
 - les matériaux (briques creuses, parpaings, ...) destinés à être recouverts d'un enduit naturel ou synthétique ou d'un parement ; ils ne devront en aucun cas être laissés nus. Le parement ou l'enduit devra être identique à celui utilisé dans la région ;
 - le torchis, la bauge ;
 - la brique ;
 - la pierre de taille ;
 - le silex taillé/jointoyé ;
 - le bois ;
 - les essentages de bois ou d'ardoises ;
 - les matériaux similaires d'aspect ou de module.
- 3- La brique et le pan de bois peuvent être rapportés sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale.
- 4- L'aspect naturel du bois devra être conservé pour la charpente
- 5- Les seuls soubassements autorisés pour les maisons à typologie locale sont la brique, le silex et la pierre. Leur hauteur n'excèdera pas 0,6 mètre.
- 6- Les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits.
- 7- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, ayant un fort éclat est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.
- 8- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.

11-3 Les toitures :

- 1- Les toitures doivent être inclinées d'au moins 35° et compter 2 ou 4 versants. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison.
- 2- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- 3- Les seuls matériaux de toiture autorisés sont :
 - l'ardoise naturelle ;
 - le bac acier de teinte ardoise et le zinc anthracite ;
 - la tuile à pureau plat de teinte sombre 24 au m² minimum sous réserve que les couleurs soient éteintes, c'est-à-dire de ton vieilli avec un éclat faible. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région ;
 - le chaume ou le roseau ;
 - les matériaux similaires d'aspect et de module.
- 4- Les lucarnes jacobines, normandes, capucines et rampantes sont les seules admises (*voir schémas dans le lexique*). Elles doivent être implantées harmonieusement au bas du toit et sur un seul rang. Des ouvertures de type «fenêtre de toit » sont autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées sur un seul rang et dans le plan du toit. Les verrières sont interdites.

11-4 Cas particulier des constructions à destination d'abri pour animaux:

- 1- Les façades des constructions à destination d'abri pour animaux seront revêtues d'un bardage bois ou d'un enduit de teinte sombre. A défaut, elles pourront être éventuellement recouvertes d'un bardage métallique à condition que celui-ci soit de coloris brun, vert bronze, gris bleu ou bleu ardoise.
- 2- Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux, ainsi que le shingle et le fibro ciment. Tout autre type de toiture pourra être admis à condition que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et s'intègrent harmonieusement avec l'environnement bâti.

11-5 Les annexes :

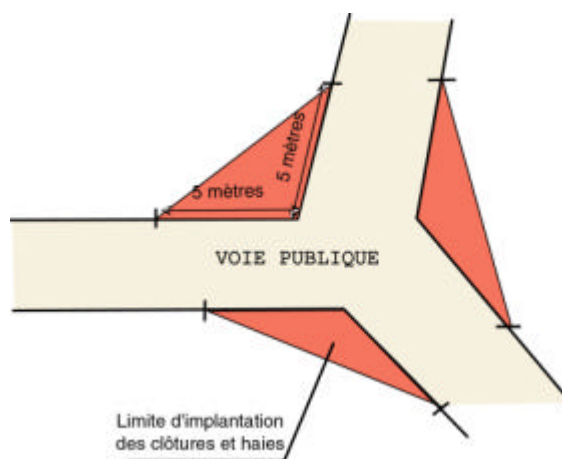
1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
2. Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle ondulée, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

11-6 Energies renouvelables et conception bioclimatique de la construction :

- 1- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel (habitat solaire passif).

11-7 Les clôtures :

1. Les clôtures seront végétales d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
2. Les clôtures pleines sont interdites le long des voies, à l'exception des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,50 m.
3. Sont interdits les murs et clôtures en palplanches béton, en briques flammées.
4. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les haies et clôtures pleines (murs) seront interdites dans un triangle isocèle de 5 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront leur être imposées par le gestionnaire de la voie.



11-6 Les paraboles et récepteurs :

Ils doivent être placés, si possible, sur des façades non visibles depuis la voie publique .

11-7 Cas particulier d'une construction d'architecture innovante :

Sous réserve d'une intégration satisfaisante du bâti dans l'environnement, une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs ainsi que dans le traitement des formes, des volumes et des toitures peut être autorisée dans le cas d'une construction d'architecture innovante répondant aux normes HQE.

ARTICLE Nh 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE Nh 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 3- Pour tous travaux touchant les éléments recensés du paysage, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des petits ronds pleins (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle rempli de tirets ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de ronds à l'intérieur desquels une croix a été dessinée ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Les mares ne doivent pas être comblées.

- 4- En limite de la zone N, sur les secteurs repérés sur le plan de zonage par des cercles pleins, il sera impérativement créé un écran végétal constitué d'essences locales variées destiné à assurer l'insertion de la construction aux abords du site sensible.
- 5- Il est exigé pour les constructions de toute nature, de traiter en espace vert (ou espace vert + stationnement) les parties de propriété situées entre la façade et la limite de la voie publique ou privée qui les borde. Les cours seront plantées d'au moins 3 fruitiers hautes tiges, chaque fois que la configuration et la superficie du terrain le permettent.

ARTICLE Nh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- 1- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,08**. Il ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre.
- 2- **En vertu de l'article L.123-1-1** du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

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

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nha

La zone Nha comprend les secteurs bâtis constitués, à quelques exceptions près, d'un habitat exclusivement traditionnel. Le tissu morphologique du paysage est caractérisé par un bâti d'architecture traditionnelle locale de faible densité, un parcellaire lâche, une trame bocagère étoffée et des cours plantées de fruitiers hautes tiges : il est demeuré particulièrement authentique. Il s'agit donc d'une zone pour laquelle le règlement s'attachera à reproduire les caractéristiques morphologiques existantes afin de conserver son caractère naturel.

Rappel : Les constructions situées dans la zone Nha sont soumises à permis de démolir

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, sur les lignes de ruissellements et dans les secteurs de désordres hydrauliques avérés, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

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

ARTICLE Nha 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs.
- 2- Le stationnement isolé de caravanes.
- 3- 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.
- 4- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 5- Les activités industrielles et les bâtiments à destination exclusive d'entrepôt.
- 6- Les constructions à destination exclusive de bureau
- 7- Les hébergements hôteliers
- 8- Les équipements de superstructure

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

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

Dans ce contexte, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les habitations
- 2- Les constructions à destination d'activité commerciale, d'artisanat ou de services sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'environnement d'habitat ou de risques pour les personnes et les biens
- 3- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et **l'extension mesurée** des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités artisanales, commerciales ou de services lorsque le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens.
- 4- Les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement bâti et sous réserve de ne pas excéder 20 m² de SHOB
- 5- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. En cas d'impossibilité technique, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- 6- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.
- 7- Les garages collectifs de caravanes doivent être clos sur les quatre côtés.
- 8- La reconstruction **sur place et à des dimensions équivalentes** des bâtiments sinistrés 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.
- 9- 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 et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE Nha 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, situé en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. Ainsi, pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la création d'une voie interne sera favorisée.
- 4- Les entrées aux propriétés seront implantées **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie. 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.
- 5- 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.
- 6- Toute création d'accès est interdite sur les CR46, CR54, CR28 et sur le chemin de Doville.

ARTICLE Nha 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Syndicat d'assainissement non collectif du canton de Routot, dans la mesure où l'ensemble des hameaux classés en zone Nha se situent en zone d'assainissement individuel strict (zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif). La pièce n°6-2 du dossier de PLU présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

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

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel. Les eaux ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et métaux lourds. Elles devront dans ce cas être traitées.

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

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de «zéro rejet»). Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE Nha 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Cas général :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **8 mètres** par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

Cas particuliers :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.
- En cas de construction des annexes aux bâtiments existants, à condition que les annexes ne soient pas implantées à une distance de la voie inférieure à celle observée par le bâtiment principal.
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

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

Cas général :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cas particuliers :

La règle fixée ci-dessus pourra ne pas être respectée :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que, dans le cas d'une extension, celle-ci n'ait pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

ARTICLE Nha 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Règle générale :

Une distance de **8 mètres minimum** devra être établie entre deux constructions à destination d'habitation. Elles ne devront pas disposer de vue droite en vis-à-vis.

Cas particuliers :

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux transformations, aux réhabilitations de bâtiments existants à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble des autres constructions de la propriété. Elles ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction de bâtiments après sinistre.

ARTICLE Nha 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **20%** de la surface du terrain.
2. Cette prescription n'est pas applicable à la réhabilitation, à la transformation des bâtiments existants et à la reconstruction après sinistre.

ARTICLE Nha 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 2 niveaux, soit R + C (combles aménageables).
- 2- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage.
- 3- Dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant.

ARTICLE Nha 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent faire l'objet d'un projet d'intégration argumenté, illustré et justifié par rapport au respect du site et de l'environnement. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements avec les constructions existantes.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 3- Est interdite toute construction d'une architecture étrangère à la région tels que les mâs provençaux ou les chalets savoyards
- 4- Les constructions en bois sont interdites.
- 5- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie.
- 6- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume
- 7- Les garages en sous-sols sont interdits, sauf si la topographie naturelle du terrain permet l'évacuation gravitaire des eaux.

11-2 Aspect et façades :

- 1- Les constructions doivent avoir un volume rectangulaire respectant au moins le rapport suivant : **la longueur égale à deux fois la largeur de la construction.**
- 2- Les seuls matériaux autorisés pour les soubassements des maisons normandes sont la brique, le silex ou la pierre calcaire. Leur hauteur n'excédera pas 0.60m.
- 3- Les matériaux de façades seuls autorisés sont :
 - Le torchis, la bauge ;
 - la brique cuite pleine;
 - la pierre calcaire ;
 - le silex taillé/jointoyé ;
 - le bois traité ;
 - l'essentage en ardoises naturelles.
- 4- Lorsque le gros œuvre des bâtiments est réalisé en pans de bois, ceux-ci doivent être véritables et structurels.
- 5- Les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits.
- 6- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, ayant un fort éclat est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.
- 7- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.
- 8- Pour toute construction nouvelle et lors de toute extension, réhabilitation ou rénovation de constructions existantes, les fenêtres des diverses menuiseries doivent être plus hautes que larges.

11-3 Les toitures : (pour les constructions à destination d'habitation)

- 1- Les toitures doivent être inclinées d'au moins 45° et compter 2 ou 4 versants. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.
- 2- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- 3- Les toitures mono pentes ou terrasses sont seulement autorisées en éléments de liaison.
- 4- Les seuls matériaux de toitures autorisés sont :
 - l'ardoise naturelle ;
 - la petite tuile à pureau plat de teinte sombre (ton vieilli) d'une densité au moins égale à 24 par m² sous réserve que les couleurs soient éteintes, c'est-à-dire qu'elles aient un éclat faible. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région ;
 - le chaume et le roseau.
- 5- Les fenêtres de toit sous forme de châssis vitrés peuvent être autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées dans le plan du toit sur un seul rang. Elles seront implantées sur le versant non visible depuis la voie publique chaque fois que cela sera possible. Le jumelage des châssis et les verrières sont interdits.
- 6- Les lucarnes jacobines, normandes, capucines et rampantes sont les seules admises.

11-4 Cas particulier des constructions à destination d'abri pour animaux:

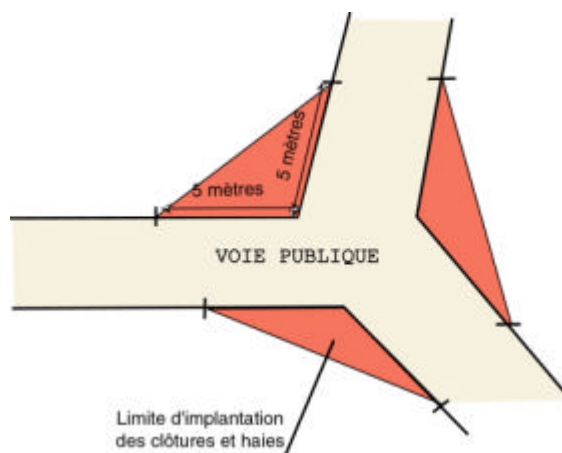
- 1- Les façades des constructions à destination d'abri pour animaux seront obligatoirement revêtues d'un bardage bois ou d'un enduit de teinte sombre.
- 2- Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux, ainsi que le shingle et le fibro ciment. Tout autre type de toiture pourra être admis à condition que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et s'intègrent harmonieusement avec l'environnement bâti.

11-5 Les annexes :

- 1- Les annexes de toute nature doivent respecter les règles précédemment édictées, à l'exception des annexes présentant une surface inférieure ou égale à 20 m². Dans ce cas, il pourra être autorisé une pente de toiture différente sans pour autant être inférieure à 15° et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
- 2- Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle ondulée, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

11-6 Les clôtures

- 1- Les clôtures seront végétales d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
- 2- Les clôtures pleines sont interdites le long des voies, à l'exception des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,50 m.
- 3- Sont interdits les murs et clôtures en palplanches béton, en briques flammées.
- 4- Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les haies et clôtures pleines (murs) seront interdites dans un triangle isocèle de 5 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront leur être imposées par le gestionnaire de la voie.



11-7 Les paraboles et récepteurs :

Ils doivent être placés, si possible, sur des façades non visibles depuis la voie publique .

11-8 Energies renouvelables et conception bioclimatique de la construction :

- 1- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel (habitat solaire passif).

ARTICLE Nha 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE Nha 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 3- Pour tous travaux touchant les éléments recensés du paysage, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie :
 - o les haies et talus repérés au plan de zonage par des petits ronds pleins (éventuellement après déplacement) ;
 - o les mares repérées au plan de zonage par un cercle rempli de tirets ;
 - o les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de ronds à l'intérieur desquels une croix a été dessinée ;
 - o les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Les mares ne doivent pas être comblées.

- 4- En limite de la zone N, sur les secteurs repérés sur le plan de zonage par des cercles pleins, il sera impérativement créé un écran végétal constitué d'essences locales variées destiné à assurer l'insertion de la construction aux abords du site sensible.
- 5- Il est exigé pour les constructions de toute nature, de traiter en espace vert (ou espace vert + stationnement) les parties de propriété situées entre la façade et la limite de la voie publique ou privée qui les borde. Les cours seront plantées d'au moins 3 fruitiers hautes tiges, chaque fois que la configuration et la superficie du terrain le permettent.

ARTICLE Nha 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- 1- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,08**. Il ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre.
- 2- **En vertu de l'article L.123-1-1** du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

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

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np

La zone Np est une zone de haute protection paysagère destinée à préserver les vues remarquables sur des sites et constructions emblématiques de la commune (moulin de pierre, manoir de la Rue Bénard, Château de Saint-Paul, Forêt de Brotonne).

ARTICLE Np 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE Np 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

- 1- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries dès lors qu'il ne s'agit pas d'un bâtiment, c'est-à-dire d'un édifice présentant un espace intérieur utilisable et que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le paysage.
- 2- 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 et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.
- 3- Les clôtures agricoles sous réserve de leur insertion dans le paysage.

ARTICLE Np 3 : ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Np 4 : RESEAUX ET VOIRIE

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, dans la mesure du possible.

ARTICLE Np 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Cas général :

Toute construction devra être implantée avec un retrait d'au moins 8 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

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

Cas général :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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 Np 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME
PROPRIETE**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Np 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Np 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Np 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Np 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE Np 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Il est recommandé que les essences composant une haie soient variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Pour tous travaux touchant les éléments recensés du paysage, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie :
 - a. les haies et talus repérés au plan de zonage par des petits ronds pleins (éventuellement après déplacement) ;
 - b. les mares repérées au plan de zonage par un cercle bleu plein ;
 - c. les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de ronds à l'intérieur desquels une croix a été dessinée ;
 - d. les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Les mares ne doivent pas être comblées.

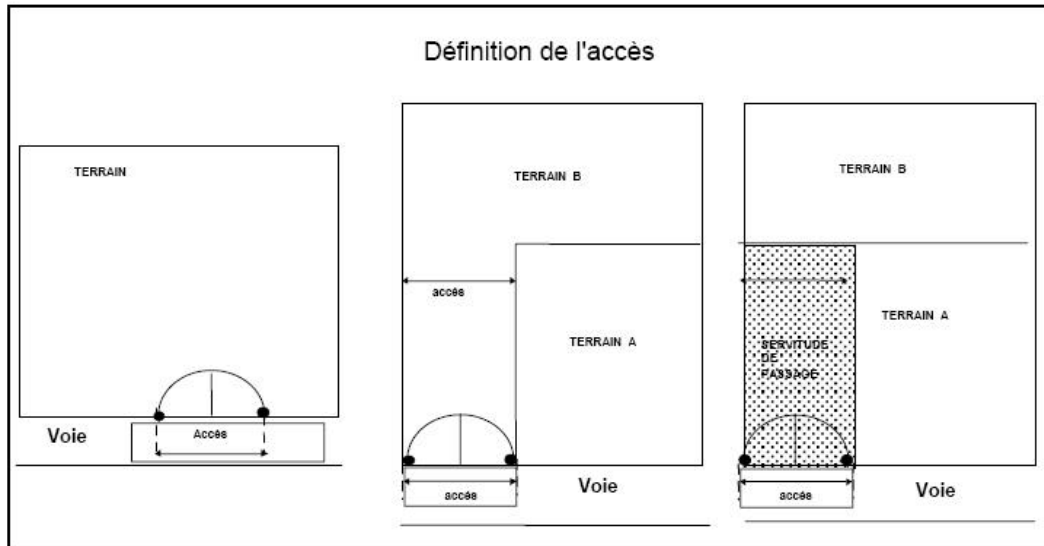
ARTICLE Np 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE VI – LEXIQUE

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 :

- v produire des produits agricoles ;
- v avoir une gestion courante indépendante ;
- v 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.

ACTIVITES ARTISANALES

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

- L'activité exercée doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services 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.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

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

ALIGNEMENT

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

ANNEXE

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

ARDOISE

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

BAIE

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

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

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

Ne constitue pas une baie :

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

BRIQUE

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

On distingue différents types de briques :

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

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

BUREAU

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

CHÂSSIS

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

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

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS VOLUMETRIQUE

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

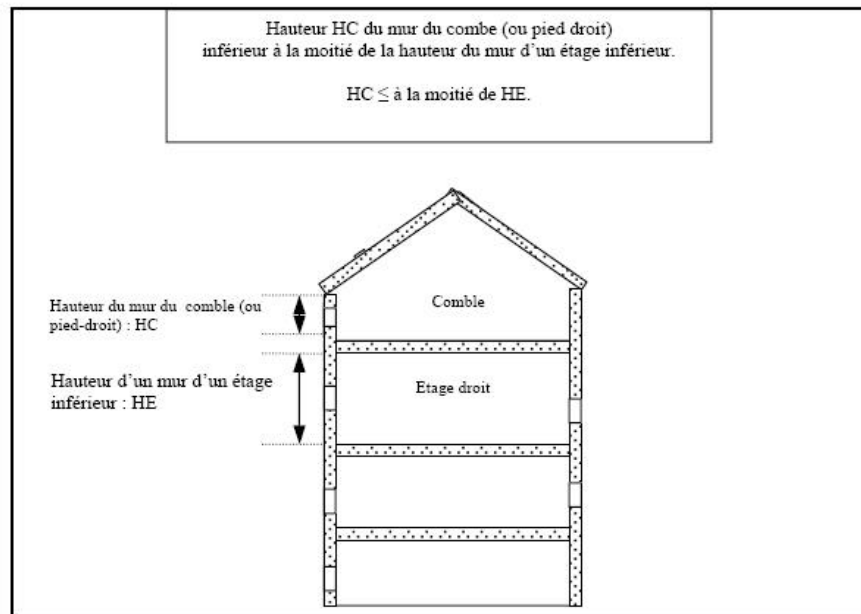
Le passage au COS volumétrique s'effectue en multipliant la SHON par la valeur H (H étant la distance en mètres entre axes des planchers de la construction).

COLOMBAGE

Structures en bois dont les vides sont remplis de maçonnerie.

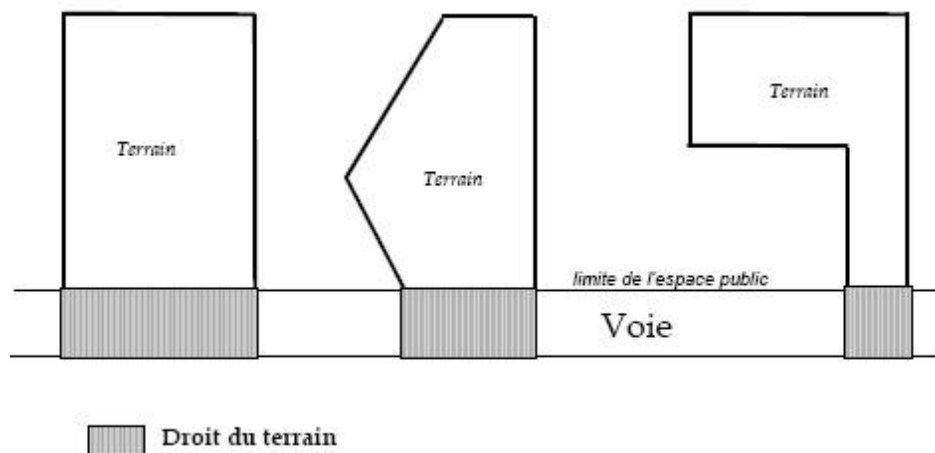
COMBLE

Un comble est l'espace intérieur délimité par la charpente compris entre le plancher haut d'un étage droit et le toit d'une construction, dès lors que les murs de façades sont réduits en hauteur de plus de la moitié par la pente du toit par rapport aux étages inférieurs, et qu'il se distingue notablement des étages inférieurs sur le plan de son habitabilité ou de son aspect extérieur. Le mur du comble est également dénommé pied-droit.



DROIT DU TERRAIN

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



EFFLUENT

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

EMPRISE AU SOL

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

EMPRISE PUBLIQUE

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

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

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

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

EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol)
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif d'intérêt général) dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics, administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

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

ESPACE VERT

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

EXTENSION MESUREE

Une extension mesurée ne doit pas être trop importante et ne doit pas « bouleverser » la construction. Il faut tenir compte des surfaces cumulées des bâtiments, la construction nouvelle devant demeurer subsidiaire....Il est ainsi admis qu'une extension mesurée ne doit pas dépasser **25% de la surface du bâtiment d'origine**. De plus, cette extension doit se réaliser en continuité avec le bâtiment existant, sans quoi, il s'agit d'une construction nouvelle. Enfin, l'extension d'un bâtiment existant ne doit pas conférer plus de droits que ceux qui sont accordés dans le PLU en cas de construction d'un nouveau bâtiment.

FAITAGE

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

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 possédant une salle à manger et un accueil ouvert la plus grande partie du temps, voire sans interruption. Il permet aux voyageurs, contre rétribution, de se loger et de se nourrir lors de leurs déplacements

HUISSERIE

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

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

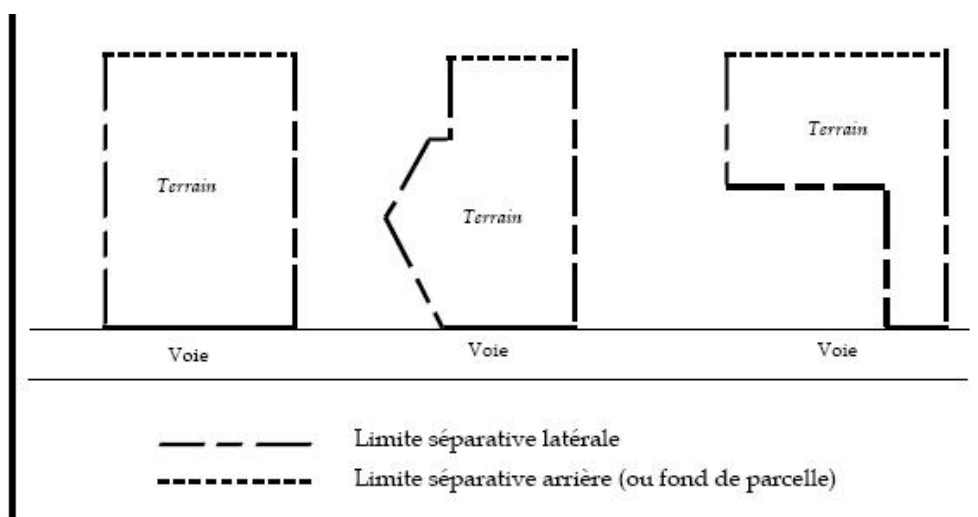
« Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage,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

Ces installations sont répertoriées dans la « nomenclature des installations classées » résultant du décret du 20 mai 1953 modifié (à consulter en Préfecture).

L'autorisation prévue pour les plus nuisantes est accordée par le Préfet après enquête publique avis des Conseils Municipaux et du Conseil Départemental d'Hygiène. L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

LIMITES SEPARATIVES

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



JOUE(E)

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

LINTEAU

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

LOT

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

LUCARNE

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

Les différents types de lucarnes :



lucarne **rampante**



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



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



lucarne à croupe, dite **capucine**



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



lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire



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



lucarne en zutaire



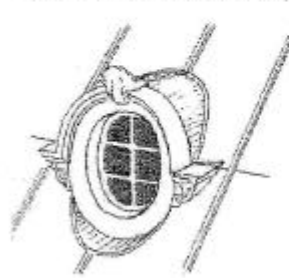
lucarne à jouées galbées (couverture ardoise ou chaume)



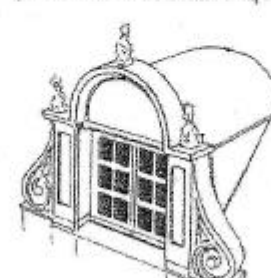
lucarne en trapèze (couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne **rentrante** ou à jouées rentrantes



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



lucarne-fronton ici à ailerons et toit bombé



lucarne à **gâble**

MENUISERIE

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

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

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

ORDRE CONTINU

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

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

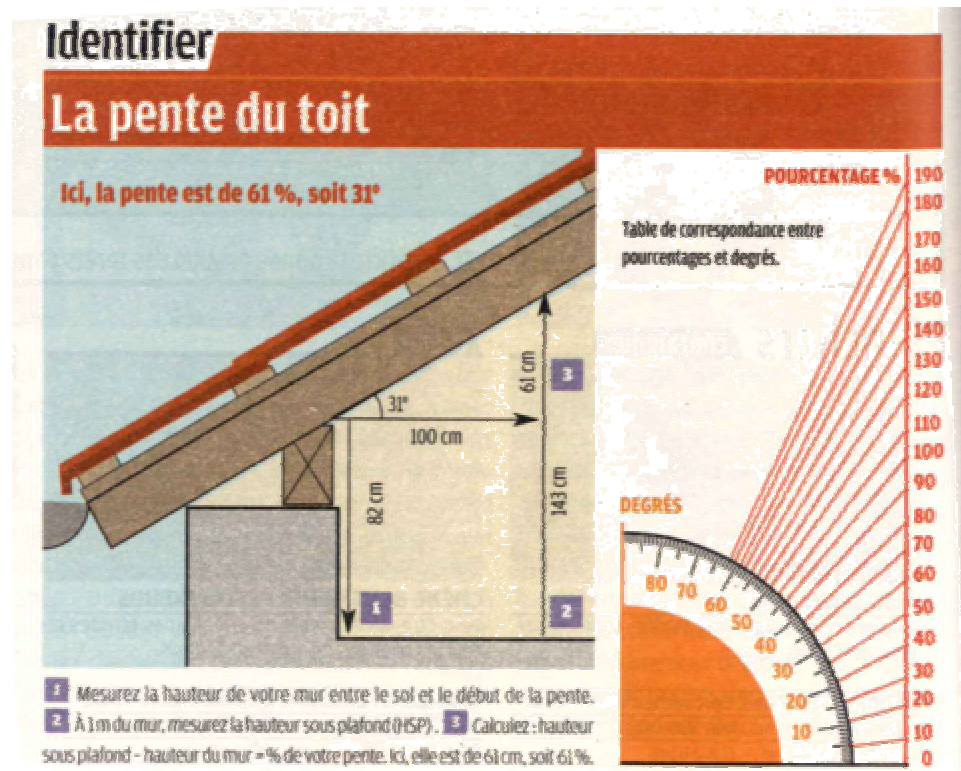
Blocs de béton utilisés pour construire des parois et notamment les murs de refend (murs porteurs situés à l'intérieur d'une construction).

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 61%). 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.

SHINGLE

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

SOUBASSEMENT

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

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE

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

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

Toutefois ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

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

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

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

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

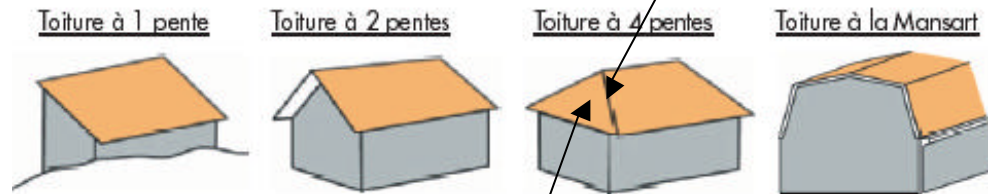
TERRAIN

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

TOITURE

Les différents types de toitures :

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



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

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

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

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

Demi croupe



TÔLE

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

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

TUILE

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

UNITE FONCIERE

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

VERANDA

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

VERSANT

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

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

VOIE

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

VUE

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

La vue peut être :

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

TITRE VII – ANNEXES

LISTE DES ANNEXES

- Annexe n° 1 :** Articles du Règlement national d'urbanisme s'ajoutant aux règles propres du P.L.U.
- Annexe n° 2 :** Participations susceptibles d'être exigées à l'occasion d'une demande d'occupation ou d'utilisation du sol.
- Annexe n° 3 :** Article 682 du Code civil
- Annexe n° 4 :** Articles 677 du Code civil
- Annexe n° 5 :** Articles 678 et 679 du Code civil
- Annexe n° 6 :** Règles concernant les espaces boisés non classés
- Annexe n° 7 :** Servitudes qui dérivent de la situation des lieux (Articles 640 et 641 du Code civil)
- Annexe n° 8 :** Illustration des règles de l'article 7
- Annexe n° 9 :** Liste des végétaux entrant dans la composition des haies et des massifs

<u>ANNEXE N°1 :</u>	ARTICLES DU REGLEMENT GENERAL D'URBANISME S'APPLIQUANT EN PRESENCE D'UN PLU
----------------------------	--

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

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

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

Article R 111-3-2 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 sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

(Décret n°99-266, 1^{er} avril 1999, art. 1^{er})

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

(Décret n°99-266, 1^{er} avril 1999, art. 1^{er})

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

Article R 111-14-2 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L 200-1 du code rural (ancien article 1^{er} de la Loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur nature, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 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, lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R122.22.

Article R 111-21 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, 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.

<u>ANNEXE N°2 :</u>	PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ETRE EXIGÉES A L'OCCASION D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL
----------------------------	--

Article L 332-6 du code de l'urbanisme :

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1°/ Le versement de la Taxe Locale d'Équipement prévue à l'article 1585-A du Code Général des Impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L 332-9 ;

2°/ Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies au 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L 332-9 ;

3°/ La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L 332-15 ;

4°/ Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article 9 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Article L 332-6-1 du code de l'urbanisme :

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévues au 2° de l'article L 332-6 sont les suivantes :

1°/

A/ Abrogé par la loi n°2000-1208, 13 décembre 2000, art.46, 3°) ;

B/ Abrogé par la loi n°2000-1208, 13 décembre 2000, art.46, 3° ;

C/ La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L 142-2 ;

D/ La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts.

E/ La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599 OB du code général des impôts.

2°/

A/ La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L 35-4 du code de la santé publique ;

B/ La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L 421-3 ;

C/ La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L 332-8

D/ La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L 332-11-1 ;

E/ Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 p. 100 de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;

3°/ La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le moment de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

Article L 332-8 du code de l'urbanisme :

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

Article L 332-9 du code de l'urbanisme :

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné.

Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs.

Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe .

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévu pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il

fixe en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en Mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificats d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

Article L 332-10 du code de l'urbanisme :

La participation prévue à l'article précédent est exigée sous forme de contribution financière ou, en accord avec le demandeur de l'autorisation, sous forme d'exécution de travaux ou d'apports de terrains, y compris au cas où le constructeur est une personne publique.

La mise en recouvrement de la participation sous forme de contribution financière se fait dans les délais fixés par l'autorité qui délivre l'autorisation de construire. Ces délais ne peuvent être décomptés qu'à partir du commencement des travaux qui ont fait l'objet de l'autorisation.

Article L 332-11 du code de l'urbanisme :

Lorsque le programme d'aménagement d'ensemble fait l'objet d'une modification substantielle, le conseil municipal peut, pour les autorisations à venir, réviser le régime de la participation dans les conditions prévues à l'article L 332-9.

Si les équipements publics annoncés n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la délibération instituant ou modifiant la participation, la restitution des sommes éventuellement versées ou de celles qui correspondent au coût des prestations fournies peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, la taxe est alors rétablie de plein droit dans le secteur concerné et la restitution de ces sommes peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire pour la part excédant le montant de la taxe locale d'équipement qui aurait été exigible en l'absence de délibération prévue à l'article L 332-9. Les sommes à rembourser portent intérêt au taux légal.

Lorsque les bénéficiaires d'autorisations de construire mentionnés ci-dessus sont des lotisseurs ou des associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office, les sommes définies à l'alinéa précédent peuvent être réclamées par les constructeurs qui en auront définitivement supporté la charge.

Article L 332-11-1 du code de l'urbanisme :

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions ».

Pour chaque voie, le conseil précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingt mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingt mètres, sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

Article L 332-11-2 du code de l'urbanisme :

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain.

Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire.

Toutefois, les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L 160-5.

Si la demande du permis de construire prévue à l'article L 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayant-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux.

Article L 332-12 du code de l'urbanisme :

Les dispositions des articles L332-6 et L 332-7 sont applicables dans les conditions suivantes aux lotisseurs ainsi qu'aux personnes aménageant des terrains destinés à l'accueil d'habitations légères de loisir et aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

Peuvent être mis à la charge du lotisseur, de la personne aménageant un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou de l'association foncière urbaine par l'autorisation de lotir, par l'autorisation d'aménager, ou par l'acte administratif approuvant le plan de remembrement.

A/ Le versement pour dépassement du plafond légal de densité dans les conditions prévues à l'article L 333-9-1 ;

B/ La participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols dans les conditions prévues à l'article L 332-1 ;

C/ La participation spécifique pour équipements publics exceptionnels dans les conditions prévues à l'article L 332-8 ;

D/ Une participation forfaitaire représentative de la participation prévue à l'article L 332-9 et des contributions énumérées aux *a, b, d et e* du 2° et au 3° de l'article L 332-6-1 ;

E/ (Abrogé par la loi n°95-74, 21 janvier, 1995, art. 11-IV)

Il ne peut être perçu sur les constructeurs aucune des contributions ou participations qui ont été mises à la charge du lotisseur, de la personne ayant aménagé le terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, ou de l'association foncière urbaine de remembrement.

Article L 332-13 du code de l'urbanisme :

Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte compétent pour la réalisation des équipements donnant lieu à participation au titre de la présente section, la participation est instituée, dans les mêmes conditions, par l'établissement public qui exerce la compétence considérée, quel que soit le mode de gestion retenu. La participation est versée à l'établissement public.

Article L 332-15 du code de l'urbanisme :

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain, sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

ANNEXE N°3 : ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

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

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

Article 676 du Code civil :

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

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

Article 677 du Code civil :

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

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

Article 678 du Code civil :

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

Article 679 du Code civil :

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

<u>ANNEXE N°6 :</u>	REGLES CONCERNANT LES ESPACES BOISES NON CLASSES
----------------------------	---

Espaces boisés non classés :

Tout défrichement est soumis à autorisation préalable excepté pour :

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

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

Article 640 du Code civil :

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

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

Article 641 du Code civil :

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

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

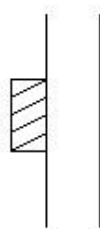
Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

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

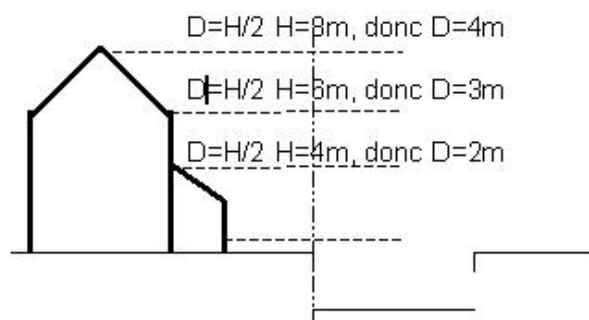
Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'Instance du canton, qui,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

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

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



Implantation à l'alignement



$D=H/2$ $H=8m$, donc $D=4m$

$D=H/2$ $H=6m$, donc $D=3m$

$D=H/2$ $H=4m$, donc $D=2m$

Implantation en retrait :

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

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

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

Essences locales de haut jet, à fort développement :

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

Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :

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

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

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

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

Essences pour massifs fleuris ou haies variées fleuries :

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