

## Commune de FONTAINE LA SORET

Département de l'Eure

Novembre 2012 modifié en 2019

### PIECE N°3: Règlement écrit

---



## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

#### Procédure :

Prescrit le : 26.09.2012

Arrêté le : 24.02.2012

Approuvé le : 29.11.2012

Modifié le : 21/12/2018 (Prescription)  
Modification approuvée le 27/11/2019

#### Cachet de la mairie :

## SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR TOUTES LES ZONES DU PLU.....	2
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	12
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	13
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	29
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz.....	44
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	53
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUA ET AUB.....	54
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	69
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET AU SECTEUR AP.....	70
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	84
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N, AU SECTEUR NN, AU SECTEUR NR ET AU SECTEUR NH.....	85
TITRE VI – LEXIQUE.....	96
TITRE VII – ANNEXES.....	129

## **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 FONTAINE LA SORET.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Les seuls **espaces boisés classés** par le Plan Local d'Urbanisme sont repérés au plan de zonage par des figurés d'arbres vides.

Les **éléments ponctuels du paysage** à préserver et mettre en valeur sont repérés au plan de zonage par :

- |                |   |   |
|----------------|---|---|
| Trame<br>bleue | { | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ des ronds pleins lorsqu'il s'agit de mares ;</li><li>✓ des traits en tirets lorsqu'il s'agit de cours d'eau, fossés et rus ;</li></ul>                |
| Trame<br>verte | { | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ des traits en zigzag lorsqu'il s'agit de haies, talus ou de la ripisylve ;</li><li>✓ des figurés d'arbres pleins lorsqu'il s'agit d'arbres.</li></ul> |

Les **secteurs paysagers** à protéger et mettre en valeur sont repérés au plan de zonage par :

- ✓ une trame de polygones lorsqu'il s'agit de cours fruitières (arbres hautes tiges) ;
- ✓ une trame de petits ronds lorsqu'il s'agit de vergers basses tiges ;
- ✓ des hachures en tirets lorsqu'il s'agit de lacs ou d'étangs (artificiels) ;
- ✓ une trame de ronds et pointillés lorsqu'il s'agit de bois ;
- ✓ une trame de petites étoiles lorsqu'il s'agit de parcs plantés d'arbres remarquables.

Les **éléments du patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur** sont repérés au plan de zonage par des étoiles marron.

Les **sentiers piétonniers – ou chemins verts** - à protéger ou à mettre en valeur sont repérés au plan de zonage par des traits jaunes.

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

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par un quadrillage rose fin et identifiés par un numéro d'opération qui renvoie à la liste figurant en légende du document graphique ou en pièce n°5-2 du dossier de PLU, mentionnant la superficie, la destination et le bénéficiaire.

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

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

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

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

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

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

## Article 7      RAPPEL DE PROCEDURES

- 1- Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les **espaces boisés (non classés)** et interdits dans les **espaces boisés classés** conformément à l'article L.311.1 du code forestier.
- 2- Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à **déclaration préalable** instituée par l'article L.130.1 du code de l'urbanisme dans les **espaces boisés classés** et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 3- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les **éléments ponctuels paysagers** ainsi que les **secteurs et sites paysagers** identifiés en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme.
- 4- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du bâti patrimonial (Ebp) identifié sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable si les travaux projetés ne sont pas soumis à permis de démolir en application de l'article R421-17 alinéa d du code de l'urbanisme
- 5- Quiconque désire démolir en tout ou partie un élément du bâti patrimonial (Ebp) repéré comme tel au plan de zonage – ou le rendre inutilisable - doit, au préalable, obtenir un **permis de démolir** conformément aux dispositions de l'article R. 421-28 alinéa e du Code de l'urbanisme.

## Article 7      PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES

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



### **Article 8 PRISE EN COMPTE DES RISQUES D'EFFONDREMENT LIES AUX CAVITES SOUTERRAINES**

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

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

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

### **Article 9 PRISE EN COMPTE DES RISQUES D'INONDATIONS PAR LES CRUES DE LA RISLE**

**Dispositions particulières dans les secteurs (potentiellement) inondables par les crues de la Risle délimités sur le plan de zonage par une trame spécifique en vertu de l'article R.123.11.b du Code de l'urbanisme:**

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation par débordement de la Risle aval, approuvé par le Préfet de l'Eure le 28 décembre 2006, est applicable sur ce secteur.

### **Article 10 PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION PAR RUISSELLEMENTS SUPERFICIELS**

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

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

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

## **Article 11 PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

### **Dispositions particulières en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme:**

Dans le secteur de dangers significatifs pour la vie humaine liés à la proximité d'une **installation classée pour la protection de l'environnement** (Sucrerie à Nassandres), repéré comme tel au plan de zonage, toute nouvelle construction devra présenter des mesures constructives adaptées au risque de surpression.

Dans le secteur de dangers significatifs pour la vie humaine liés à la présence d'une **canalisation souterraine de transport de gaz**, repéré comme tel au règlement graphique (quadrillage noir) :

- ✓ Sur une distance de 45 mètres comptés de part et d'autre de la canalisation, l'exploitant devra être informé des projets de constructions le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant ;
- ✓ Sur une distance de 30 mètres comptés de part et d'autres de la canalisation, sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégories (capacité de réception de plus de 300 personnes);
- ✓ Sur une distance de 20 mètres comptés de part et d'autres de la canalisation, sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes

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



## **Article 12 PRISE EN COMPTE DES NUISANCES LIEES A L'ACTIVITE AGRICOLE**

Dans les secteurs de protection agricole, repérés au plan de zonage par un ovoïde jaune, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle, y compris tout changement de destination, susceptible de nuire à la pérennité d'une activité agricole est interdite. Cette disposition ne s'applique pas :

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

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

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

## **Article 13 POSITION AU REGARD DE L'ARTICLE R 123-10-1 du Code de l'urbanisme**

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

**Cas de FONTAINE LA SORET :** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, 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 correspond à la zone centrale du bourg développée de part et d'autre de la Grande Rue. Les constructions y sont majoritairement traditionnelles. La commune souhaite poursuivre la densification de ce secteur, tout en édictant des dispositions spécifiques nécessaires à la préservation de l'identité de Village Rue et à l'intégration du bâti dans le paysage afin de maintenir une certaine authenticité.*

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

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

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités industrielles.
- 2- Le camping pratiqué isolément ; la création de terrains de camping et de terrains aménagés pour l'accueil de caravanes.
- 3- Les habitations légères de loisirs isolées ou implantées sur des terrains prévus à cet effet (parcs résidentiels de loisirs).
- 4- Le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés.
- 5- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- 6- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs.
- 7- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 8- Les constructions à destination agricole ou forestière.

**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, les entrepôts 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 public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 3- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 4- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
- 5- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.

**Dans les secteurs de protection agricole**, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle, y compris tout changement de destination, susceptible de nuire à la pérennité d'une activité agricole est interdite. Cette disposition ne s'applique pas :

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

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

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



Les **sentiers piétonniers** recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage par des traits jaunes doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne soit en tout temps assurée. Ils ne seront ni revêtus ni bitumés. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit.

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

#### **En ce qui concerne les voiries :**

- 1- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 2- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voies d'une longueur de plus de 50 mètres se terminant en impasse et desservant au moins 5 lots à bâtir doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.
- 3- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.

#### **En ce qui concerne les accès :**

- 4- 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.
- 5- 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.
- 6- Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une **aire de stationnement** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.
- 7- Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être **jumelés** si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...)

- 8- Tout **nouvel accès direct privatif** sur la Chaussée du Roy (RD23E) 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**.

##### **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 directeur d'assainissement.

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

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.

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

#### 4-2-2 Eaux pluviales

##### Définition des eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

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

Pas de prescription particulière.

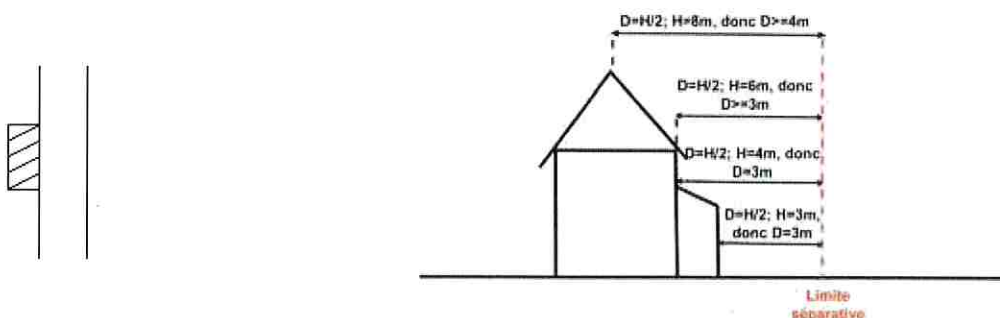


**ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1- Les **constructions nouvelles** de toute nature peuvent être implantées **à l'alignement de l'emprise publique (voie ou trottoir) ou en retrait sans limitation de distance**, pourvu que le projet ne gêne pas la visibilité des automobilistes.
- 2- **Le long de la Grande Rue (RD 23E)**, les constructions nouvelles de toute nature devront s'implanter **à l'alignement de l'emprise publique ou en retrait, ce retrait ne pouvant excéder 4 mètres**.
- 3- Le long de la Grande Rue (RD 23E), les constructions nouvelles de toute nature pourront s'implanter dans le respect des règles de l'alinéa 1 du présent article si et seulement s'il existe déjà une construction principale sur la même propriété respectant la règle de l'alinéa 2 du présent article.
- 4- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les règles fixées en 1- ou 2-, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 5- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1-, 2- ou 3- selon les cas.

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

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



Implantation à l'alignement

Implantation en retrait :

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

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

- 2- **Le long de la Grande Rue (RD 23E)**, les constructions nouvelles situées sur le front bâti (décrites à l'alinéa 2 de l'article 6) devront être implantées **au moins en ordre semi-continu** (c'est-à-dire en limite d'un côté et en retrait de l'autre, ce retrait devant alors respecter la règle édictée à l'alinéa 1 du présent article).
- 3- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les règles fixées en 1- et 2-, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 4- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.
- 5- Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pourront être implantées soit en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 1,90m

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

- 1- Deux constructions nouvelles non contiguës à destination d'habitation, de bureau, commerce ou hôtel, implantées sur une même propriété doivent être disposées à une distance l'une de l'autre au moins égale à **8 mètres**. Cette distance peut être réduite à **6 mètres** lorsque les façades en vis à vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et/ou fenêtres d'éclairage.
- 2- Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux restaurations/rénovations/réhabilitations de bâtiments existants ne respectant pas la règle, ni à la reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher les constructions entre elles. Elles ne s'appliquent pas non plus aux annexes.

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

1. **L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 40% de la superficie du terrain.**
2. Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations située sur une parcelle de moins 400m<sup>2</sup>
3. Toutefois, dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, le changement de destination, la transformation, ou la reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
4. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, l'extension est autorisée sous réserve qu'elle demeure mesurée



## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder **3 niveaux/étages**, soit **R+1+C** (combles aménageables) et **9 mètres au faîtage**.
- 2- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder **7 mètres** au faîtage. **Le long de la Grande Rue**, la hauteur des autres constructions ne pourra pas, dans tous les cas, excéder la hauteur de la construction implantée dans le front bâti.
- 3- Dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

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

### **11-1 Généralités :**

- 1- Les constructions doivent avoir par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

## Règles générales.

### 11-2 Matériaux

- 1- Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- La tuile canal, le zinc, le bac acier, la tuile en PVC, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.
- 3- Le format des ardoises, en toiture ou en essentage, ne pourra pas excéder 33x33 cm de côté. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, les toitures pourront être identiques à l'existant ou en harmonie avec l'existant.
- 4- Dans le cas de toitures en ardoises, les tuiles faîtières sont interdites.
- 5- Les pignons pleins et aveugles ne peuvent pas faire l'objet d'une composition uniforme. Ils devront être « animés » avec des éléments tels que les fenêtres, des effets de polychromie<sup>1</sup> et/ou de relief ou seront habillés de pans de bois, structurels ou de parement, en bardages ou en colombages, ou d'essentages d'ardoises, tout au moins dans la partie du pignon comprise entre l'égout du toit et le faîtage. Dans le cas des colombages, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes, sont interdits.

<sup>1</sup> Par exemple par deux aplats de couleur différents, l'un couvrant la surface comprise entre l'égout et le faîtage du toit, l'autre couvrant la surface comprise entre la base et l'égout du toit

### 11-3 Caractéristiques des toitures

- 1- Les toitures doivent de manière générale présenter des versants **inclinés d'au moins 40°**. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.
- 2- Les toitures terrasses et monopentes sont interdites sauf :
  - ✓ lorsqu'elles ne couvrent pas une superficie supérieure à 25% de la superficie totale de la toiture ;
  - ✓ lorsqu'elles sont utilisées en éléments de liaison, sur des extensions mesurées ou sur des annexes (jointives ou non jointives) aux constructions existantes ou à créer.
- 3- Les toitures - autres que les toitures terrasses - des constructions à destination d'habitation doivent observer un **débord d'au moins 0,25 mètre**, en façade comme en pignon. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'implantation en limite séparative. En cas d'évolution du bâti existant, (extension, réhabilitation), la toiture pourra être identique à l'existant.

### 11-4 Traitement du front bâti le long de la Grande Rue (RD23E)

- 1- Le long de la Grande Rue (RD23E), le **sens principal du faîtage** des constructions nouvelles implantées dans le front bâti, conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 6, devra obligatoirement être **parallèle à la voie**. Cette disposition ne s'applique pas à l'évolution des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- 2- Le long de la Grande Rue (RD23E), les façades des constructions nouvelles implantées dans le front bâti devront être composées de **pans de bois** (colombages), structurels ou de parement, sur au moins 60% de leur surface. L'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Cette disposition ne s'applique pas à l'évolution et à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- 3- Les ouvertures de toit sur le - ou les - versant(s) visible(s) depuis la Grande Rue, si elles s'avèrent nécessaires, se feront sous la forme de **lucarnes** de typologie traditionnelle (lucarnes normandes, jacobines, ... : voir modèles dans le lexique). Cette disposition ne s'applique pas à l'évolution et à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.



### 11-5 Couleurs

- 1- Les matériaux brillants et le noir sont interdits.
- 2- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », « sable », grège, bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.
- 3- Lorsque la toiture est constituée de tuiles, ces dernières devront adopter une teinte sombre présentant un éclat faible. Elles seront en harmonie avec les tuiles traditionnellement employées dans la région.
- 4- **La teinte des menuiseries et des huisseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.**

### 11-6 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes retroussées et les lucarnes pignon sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).
- 2- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang et ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades, dans un souci de composition générale. Les châssis vitrés devront être implantés dans le plan du toit.
- 3- Le jumelage des châssis vitrés est interdit. Leur plus grand côté devra être posé dans le sens de la pente du toit. Leur dimension ne pourra pas excéder 98x78 cm.

### 11-7 Cas particulier des activités commerciales, artisanales ou de services

- 1- Il peut être dérogé aux dispositions des articles 11-2-2, 11-2-5, 11-3-1, 11-3-2, 11-3-3, 11-5-2 et 11-6-3 sous réserve d'un parti architectural cohérent et assumé et sous réserve d'une intégration harmonieuse de la construction à l'environnement naturel et/ou bâti.

**11-8 De plus, pour les éléments du bâti patrimonial (Ebp) recensés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme et pour les constructions implantées dans le front bâti de la Grande Rue :**

- 1- Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.
- 2- Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.
- 3- Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

**11-9 Cas particulier des 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 s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti. Les abris de jardins préfabriqués sont notamment autorisés.
2. Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.



## **11-10 Energies renouvelables**

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition :
- ✓ qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'ils soient implantés dans le plan du toit dans le cas de constructions existantes ;
  - ✓ qu'ils ne génèrent pas un mitage de la toiture ;
  - ✓ qu'ils s'inscrivent en harmonie de couleur avec le matériau utilisé pour la toiture ;
  - ✓ qu'ils ne soient pas visibles depuis la Grande Rue ou la Chaussée du Roy (Route Départementale n°23E).

## **11-11 Clôtures**

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété. La teinte employée devra s'accorder avec la construction principale et/ou les menuiseries.
- 2- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*).
- 3- Les murs constitués de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus. Les murs en plaques ou palplanches béton sont interdits.



## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

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

Il sera notamment exigé **pour les habitations** deux places de stationnement sur le terrain assiette de l'habitation.

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

### **Dispositions générales :**

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **20%** de la superficie du terrain à bâtir, avec pour le moins un engazonnement. Cette superficie pourra néanmoins accueillir les dispositifs nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales ainsi que les installations individuelles d'assainissement des eaux usées.
- 3- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain à bâtir de fruitiers ou d'arbres d'essences locales.
- 4- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.

### **Dispositions particulières :**

- 5- Les éléments ponctuels du paysage tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignements, recensés en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, peuvent être **supprimés** (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents, ...), **sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.**
- 6- Les mares, fossés, rus et ruisseaux recensés en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être comblés ou obstrués.

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

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

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

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

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

Pas de prescription particulière.

**CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

*La zone UB comprend les hameaux périphériques du bourg (Bas Clos et Mont Bothry), au bâti peu dense, à dominante pavillonnaire sur le secteur des Bas Clos. La commune souhaite conforter ces pôles bâtis et permettre une densification modérée en rapport avec la morphologie urbaine. Il s'agit de hameaux à vocation résidentielle. Les règles édictées s'attachent à assurer une bonne intégration au cadre bâti et paysager en raison de la covisibilité avec l'Eglise et/ou le Château.*

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

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités industrielles.
- 2- Les entrepôts.
- 3- Le camping pratiqué isolément ; la création de terrains de camping et de terrains aménagés pour l'accueil de caravanes.
- 4- Les habitations légères de loisirs isolées ou implantées sur des terrains prévus à cet effet (parcs résidentiels de loisirs).
- 5- Le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés
- 6- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- 7- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs.
- 8- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 9- 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- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 3- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 4- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
- 5- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, par exemple), qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.

**Dans les secteurs de protection agricole**, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle, y compris tout changement de destination, susceptible de nuire à la pérennité d'une activité agricole est interdite. Cette disposition ne s'applique pas :

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

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

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

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

#### **En ce qui concerne les voiries :**

- 1- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 2- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voies d'une longueur de plus de 50 mètres se terminant en impasse et desservant au moins 5 lots à bâtir doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.
- 3- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.

#### **En ce qui concerne les accès :**

- 4- 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.
- 5- 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.
- 6- Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une **aire de stationnement** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.
- 7- Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être **jumelés** si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...).

**ARTICLE 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**.

**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.

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

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.

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



#### 4-2-2 Eaux pluviales

##### Définition des eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

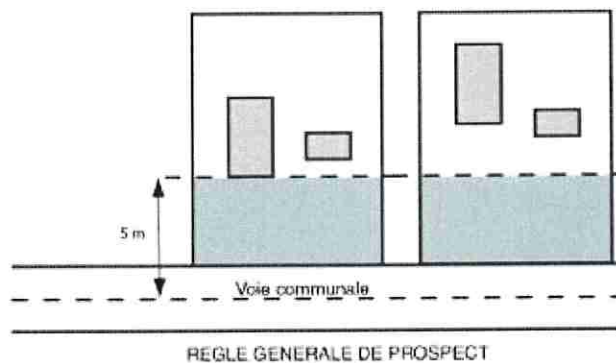
#### **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

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

- 1- Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies publiques

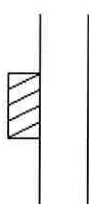
ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6



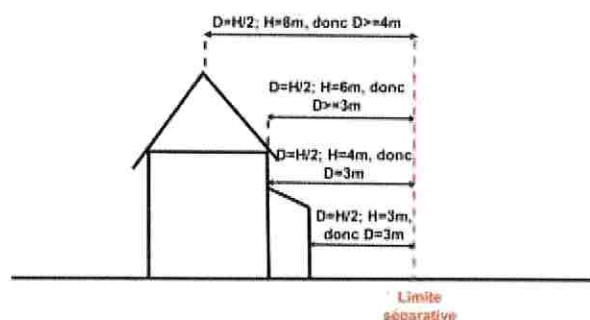
- 2- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée en 1-, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 3- La reconstruction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

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

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



Implantation à l'alignement



Implantation en retrait :

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

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

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

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pourront être implantées soit en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 1,90m



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

- 1- Deux constructions nouvelles non contiguës à destination d'habitation, de bureau, commerce ou hôtel, implantées sur une même propriété doivent être disposées à une distance l'une de l'autre au moins égale à **8 mètres**. Cette distance peut être réduite à **6 mètres** lorsque les façades en vis à vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et/ou fenêtres d'éclairage.
- 2- Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux restaurations/rénovations/réhabilitations de bâtiments existants ne respectant pas la règle, ni à la reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher les constructions entre elles. Elles ne s'appliquent pas non plus aux annexes.

**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. Toutefois, dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, le changement de destination, la transformation, ou la reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
3. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, l'extension est autorisée sous réserve qu'elle demeure mesurée

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder **3 niveaux/étages**, soit **R+1+C** (combles aménageables) et **9 mètres** au faîtage.
- 2- La hauteur des autres constructions, y compris les annexes, ne devra pas excéder **7 mètres** au faîtage.
- 3- Dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

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

### **11-1 Généralités :**

- 1- Les constructions doivent avoir par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

## Règles générales.

### 11-2 Matériaux

- 1- Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- La tuile canal, le zinc, le bac acier, la tuile en PVC, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.
- 3- Le format des ardoises, en toiture ou en essentage, ne pourra pas excéder 33x33 cm de côté. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, les toitures pourront être identiques à l'existant ou en harmonie avec l'existant.
- 4- Dans le cas de toitures en ardoises, les tuiles faîtières sont interdites.
- 5- Les pignons pleins et aveugles ne peuvent pas faire l'objet d'une composition uniforme. Ils devront être « animés » avec des éléments tels que les fenêtres, des effets de polychromie<sup>2</sup> et/ou de relief ou seront habillés de pans de bois, structurels ou de parement, en bardages ou en colombages, ou d'essentages d'ardoises, tout au moins dans la partie du pignon comprise entre l'égout du toit et le faîtage. Dans le cas des colombages, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes, sont interdits.

<sup>2</sup> Par exemple par deux aplats de couleur différents, l'un couvrant la surface comprise entre l'égout et le faîtage du toit, l'autre couvrant la surface comprise entre la base et l'égout du toit.



### 11-3 Caractéristiques des toitures

- 1- Les toitures doivent de manière générale présenter des versants **inclinés d'au moins 40°**. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.
- 2- Les toitures terrasses et monopentes sont interdites sauf :
  - ✓ lorsqu'elles ne couvrent pas une superficie supérieure à 25% de la superficie totale de la toiture ;
  - ✓ lorsqu'elles sont utilisées en éléments de liaison, sur des extensions mesurées ou sur des annexes (jointives ou non jointives) aux constructions existantes ou à créer.
- 3- Les toitures - autres que les toitures terrasses - des constructions à destination d'habitation doivent observer un **débord d'au moins 0,25 mètre**, en façade comme en pignon. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'implantation en limite séparative. En cas d'évolution du bâti existant, (extension, réhabilitation), la toiture pourra être identique à l'existant.

### 11-4 Couleurs

- 1- Les matériaux brillants et le noir sont interdits.
- 2- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », « sable », grège, bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.
- 3- Lorsque la toiture est constituée de tuiles, ces dernières devront adopter une teinte sombre présentant un éclat faible. Elles seront en harmonie avec les tuiles traditionnellement employées dans la région.
- 4- **La teinte des menuiseries et des huisseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.**

#### 11-5 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes retroussées et les lucarnes pignon sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).
- 2- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés sur un seul rang et ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades, dans un souci de composition générale. Les châssis vitrés devront être implantés dans le plan du toit.
- 3- Le jumelage des châssis vitrés est interdit. Leur plus grand côté devra être posé dans le sens de la pente du toit. Leur dimension ne pourra pas excéder 98x78 cm.

#### 11-6 Cas particulier des activités commerciales, artisanales ou de services

- 1- Il peut être dérogé aux dispositions des articles 11-2-2, 11-2-5, 11-3-1, 11-3-2, 11-3-3, 11-4-2 et 11-5-3 sous réserve d'un parti architectural cohérent et assumé et sous réserve d'une intégration harmonieuse de la construction à l'environnement naturel et/ou bâti.

#### 11-7 Cas particulier des 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 s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti. Les abris de jardin préfabriqués sont notamment autorisés.
- 2- Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

### **11-8 Energies renouvelables**

1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition :

- ✓ qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'ils soient implantés dans le plan du toit dans le cas de constructions existantes ;
- ✓ qu'ils ne génèrent pas un mitage de la toiture ;
- ✓ qu'ils s'inscrivent en harmonie de couleur avec le matériau utilisé pour la toiture.

### **11-9 Clôtures**

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété. La teinte employée devra s'accorder avec la construction principale et/ou les menuiseries.
- 2- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*).
- 3- Les murs constitués de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus. Les murs en plaques ou palplanches béton sont interdits.

### **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

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

Il sera notamment exigé **pour les habitations** deux places de stationnement sur le terrain assiette de l'habitation.



**ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

**Dispositions générales :**

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **30%** de la superficie du terrain à bâtir, avec pour le moins un engazonnement. Cette superficie pourra néanmoins accueillir les dispositifs nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales ainsi que les installations individuelles d'assainissement des eaux usées.
- 3- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain à bâtir de fruitiers ou d'arbres d'essences locales.
- 4- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.

**Dispositions particulières :**

- 5- Les éléments ponctuels du paysage tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignements, recensés en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, peuvent être **supprimés** (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents), **sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.**
- 6- Les mares, fossés, rus et ruisseaux recensés en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être comblés ou obstrués.

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

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

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

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

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

Pas de prescription particulière.

### **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ**

*La zone UZ correspond au petit pôle artisanal de la Rivière Thibouville comprenant une entreprise de fabrication de semences. La municipalité souhaite favoriser la pérennité de ce pôle et même sa diversification par des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services en les encadrant de manière raisonnée afin d'éviter tout dysfonctionnement, risque pour les biens ou les personnes ou dégradation paysagère.*

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

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



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

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

- 1- Les constructions à destination de commerces, d'activités artisanales, industrielles ou de services, les entrepôts et les bureaux sous réserve de leur insertion paysagère dans l'environnement naturel de la vallée et sous réserve de ne pas présenter de risques pour les personnes et les biens
- 2- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur d'activités lorsque le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens
- 3- Les constructions 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
- 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 public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 5- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 6- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
- 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 (bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, par exemple), qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.

Dans les **secteurs inondables**, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, les constructions nouvelles sont soumises à l'application du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation par débordement de la Risle aval**, approuvé par le Préfet de l'Eure en décembre 2006.

**Dans les secteurs de protection agricole**, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle, y compris tout changement de destination, susceptible de nuire à la pérennité d'une activité agricole est interdite. Cette disposition ne s'applique pas :

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

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

Dans le secteur de dangers significatifs pour la vie humaine liés à la proximité d'une **installation classée pour la protection de l'environnement** (Sucrerie à Nassandres), repéré comme tel au plan de zonage, toute nouvelle construction devra présenter des mesures constructives adaptées au risque de surpression.

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

#### **En ce qui concerne les voiries :**

- 1- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 2- 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



**En ce qui concerne les accès :**

- 3- 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.
- 4- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 5- Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une **aire de stationnement** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.
- 6- Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être jumelés si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...).

**ARTICLE 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**.

**4-2 Assainissement**

**4-2-1 Eaux usées**

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





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.

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

#### 4-2-2 Eaux pluviales

##### Définition des eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

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

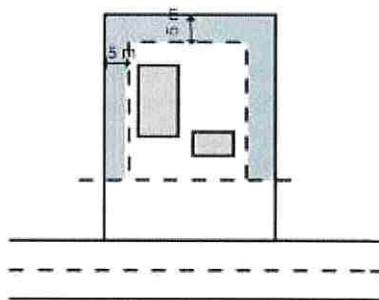
Pas de prescription particulière.

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

- 1- Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un retrait :
  - d'au moins **40 mètres** par rapport à l'axe de la Chaussée du Roy ;
  - d'au moins **8 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou à créer.
- 2- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée en 1-, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.

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

- 1- Toute construction nouvelle devra s'implanter avec un retrait d'**au moins 5 mètres** par rapport aux limites séparatives de propriété.



REGLES GENERALES DE PROSPECT

- 2- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée en 1-, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, rénovation, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.
- 4- Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pourront être implantées soit en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 1,90m

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

Pas de prescription particulière.

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

1. Sans objet

**ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1- La hauteur des constructions nouvelles de toute nature ne devra pas excéder **14 mètres** à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère). Le plafond de hauteur ne s'applique pas aux installations techniques qui, par leur nature, nécessitent obligatoirement une hauteur supérieure (antennes, cheminées, par exemple).
- 2- Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.



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

### **11-1 Généralités :**

- 1- Les constructions doivent avoir par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

### **11-2 Matériaux**

- 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.
- 2- Pour les toitures des **constructions nouvelles de toute nature**, seules les couvertures apparentes en tôle ondulée, papier goudronné ou multi couche bitumeux, sont interdites. Tout autre type de toiture pourra être admis à condition que la forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et que la teinte soit sombre.

### **11-3 Caractéristiques des toitures**

- 1- Il n'est imposé aucun style particulier de toiture, les toitures à plusieurs versants étant autorisées autant que les toitures terrasses ou monopentes.

### **11-4 Les couleurs**

- 1- Les matériaux brillants, le blanc pur et le noir sont interdits.
- 2- L'enduit employé sera de teinte sombre, appartenant à la palette de couleurs locales. Les bardages métalliques seront de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise.

**ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

**Dispositions générales :**

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées (*voir liste en annexe*).
- 2- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **20%** de la superficie du terrain à bâtir, avec, pour le moins, un engazonnement. Cette superficie pourra néanmoins accueillir les dispositifs nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales ainsi que les installations individuelles d'assainissement des eaux usées.
- 3- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain à bâtir d'arbres d'essences locales.
- 4- 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**

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

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



**CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUa ET AUb**

*Les zones AUa et AUb sont des zones d'urbanisation future à court et moyen termes. Ces zones sont à vocation principale d'habitat et doivent permettre de poursuivre le développement du bourg et de ses hameaux périphériques/satellites (les Bas Clos et le Mont Bothry).*

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

*Le règlement établi vise à assurer une cohérence urbanistique entre les hameaux périphériques du bourg et les zones AUa et AUb*

*De plus, en ce qui concerne la zone AUb, les enjeux de covisibilité avec l'Eglise et la situation sur les versants des coteaux imposent la mise en place de règles particulières d'intégration paysagère des constructions afin de maîtriser l'agencement urbain sur le coteau pour préserver la lisibilité du paysage.*

*La zone AUb fera l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.*

*Les constructions envisagées devront, dans la mesure du possible, tenir compte des objectifs de Développement Durable mentionnés ci-dessous :*

- ✓ *Réduire la consommation d'énergie et recourir à des matériaux sains, renouvelables ou consommant peu d'énergie pour leur production et/ou leur transformation/utilisation ;*
- ✓ *Assurer la gestion des eaux pluviales et notamment lutter contre les ruissellements ;*
- ✓ *Valoriser la qualité paysagère et la diversité biologique du site en renforçant les objectifs de plantations.*

**ARTICLE AUa et Aub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités industrielles
- 2- Les entrepôts
- 3- Le camping pratiqué isolément ; la création de terrains de camping et de terrains aménagés pour l'accueil de caravanes
- 4- Les habitations légères de loisirs isolées ou implantées sur des terrains prévus à cet effet (parcs résidentiels de loisirs)
- 5- Le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés
- 6- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
- 7- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs
- 8- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 9- Les constructions à destination agricole ou forestière

**ARTICLE AUa et AUb 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 (zone AUb ou AUa), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (zone AUa exclusivement)**, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°2 du dossier de PLU:

- 1- **Les habitations** et leurs annexes
- 2- Les activités commerciales, artisanales et de services sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat.
- 3- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 4- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 5- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
- 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 (bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, par exemple) et/ou à la correction de désordres hydrauliques et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

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



## **ARTICLE AUa et Aub 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **En ce qui concerne les voiries :**

- 1- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 2- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voies d'une longueur de plus de 50 mètres se terminant en impasse et desservant au moins 5 lots à bâtir doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.
- 3- En cas d'opérations successives, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement, sera imposée.
- 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.

### **En ce qui concerne les accès :**

- 5- 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.
- 6- 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.
- 7- Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une **aire de stationnement** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.
- 8- Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être **jumelés** si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...).

## **ARTICLE AUa et AUb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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

### **4-2 Assainissement**

#### **4-2-1 Eaux usées**

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

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

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.

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

#### 4-2-2 Eaux pluviales

##### Définition des eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou des constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation précédente. Le système de noues ou de fossés permettra de canaliser les eaux de ruissellement éventuellement vers un/des ouvrage(s) hydraulique(s) de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci devant être dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique exceptionnel.

#### **ARTICLE AUa et Aub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

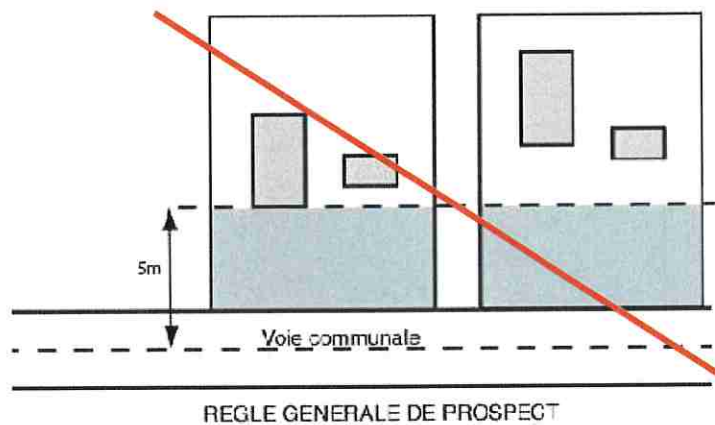
Pas de prescription particulière.



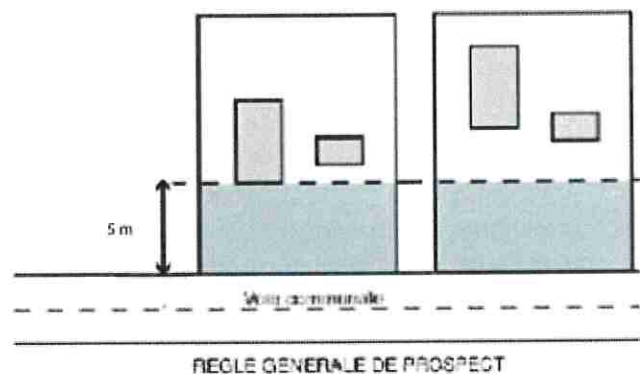
**ARTICLE AUa et AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 4- Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un retrait d'au moins ~~10 mètres par rapport à l'axe de toutes les voies existantes ou à créer~~ **5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques**

ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6

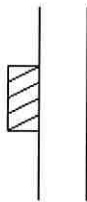


ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 8

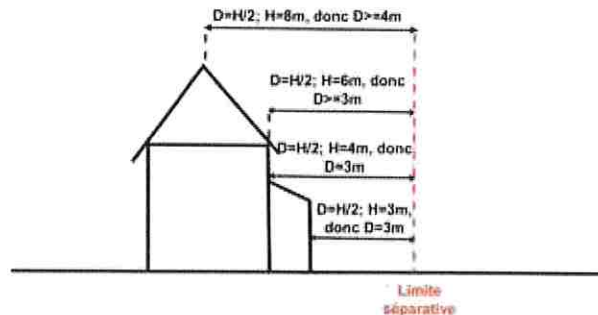


## **ARTICLE AUa et Aub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

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



Implantation à l'alignement



Implantation en retrait :

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

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

- 1- Deux constructions nouvelles non contiguës à destination d'habitation, de bureau, commerce ou hôtel, implantées sur une même propriété doivent être disposées à une distance l'une de l'autre au moins égale à **8 mètres**. Cette distance peut être réduite à **6 mètres** lorsque les façades en vis à vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et/ou fenêtres d'éclairage.

## **ARTICLE AUa et Aub 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. L'emprise au sol des constructions nouvelles de toute nature ne peut excéder 35% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE AUa et AUb 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1- Dans la zone AUa, la hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder **3 niveaux/étages**, soit **R + 1 + C** (C=combles aménageables) et **10 mètres au faîtage**.
- 2- Dans la zone AUb, la hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder **2 niveaux/étages**, soit **R + C** (C=combles aménageables) et **8 mètres au faîtage**.
- 3- La hauteur des autres constructions, y compris les annexes, ne devra pas excéder **7 mètres** au faîtage.

## **ARTICLE AUa et AUb 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **11-1 Généralités :**

- 1- Les constructions doivent avoir par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

### **Règles générales.**

#### **11-2 Matériaux**

- 1- Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- La tuile canal, le zinc, le bac acier, la tuile en PVC, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.
- 3- Dans la zone AUb, les seuls matériaux de toiture autorisés sont :
  - ✓ la **tuile plate en terre cuite petit moule**, à raison de 50 unités par m<sup>2</sup> minimum. **Les tuiles seront à pureau plus large que haut et seront de couleur brune**, de teinte sombre et de ton



vieilli. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région et notamment avec les tuiles employées sur l'Eglise. Les tuiles de couleur ardoise (noire) ou à dominante jaune ou orangée ne seront pas autorisées ;

✓ le chaume ou le roseau.

- 4- Le format des ardoises, en toiture ou en essentage, ne pourra pas excéder 33x33 cm de côté.
- 5- Dans le cas de toitures en ardoises, les tuiles faîtières sont interdites.
- 6- Les pignons pleins et aveugles ne peuvent pas faire l'objet d'une composition uniforme. Ils devront être « animés » avec des éléments tels que les fenêtres, des effets de polychromie<sup>3</sup> et/ou de relief ou seront habillés de pans de bois, structurels ou de parement, en bardages ou en colombages, ou d'essentages d'ardoises, tout au moins dans la partie du pignon comprise entre l'égout du toit et le faîtage. Dans le cas des colombages, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes, sont interdits.
- 7- **Dans la zone AUB, la (ou les) façade(s) visible(s) depuis la Grande Rue et depuis l'Eglise devront être réalisées à base de pans de bois, structurels ou de parement, sur au moins 25% de la superficie. L'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux.**

<sup>3</sup> Par exemple par deux aplats de couleur différents, l'un couvrant la surface comprise entre l'égout et le faîtage du toit, l'autre couvrant la surface comprise entre la base et l'égout du toit.

### 11-3 Caractéristiques des toitures

- 1- Les toitures doivent de manière générale présenter des versants **inclinés d'au moins 40°. Cette inclinaison est portée à 45° minimum dans la zone AUb.** Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.
- 2- Les toitures terrasses et monopentes sont interdites sauf :
  - ✓ lorsqu'elles ne couvrent pas une superficie supérieure à 25% de la superficie totale de la toiture ;
  - ✓ lorsqu'elles sont utilisées en éléments de liaison, sur des extensions mesurées ou sur des annexes (jointives ou non jointives) aux constructions existantes ou à créer.
- 3- Les toitures - autres que les toitures terrasses - des constructions à destination d'habitation doivent observer un **débord d'au moins 0,25 mètre**, en façade comme en pignon. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'implantation en limite séparative. En cas d'évolution du bâti existant, (extension, réhabilitation), la toiture pourra être identique à l'existant.

### 11-4 Couleurs

- 1- Les matériaux brillants et le noir sont interdits.
- 2- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », « sable », grège, bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.
- 3- Lorsque la toiture est constituée de tuiles, ces dernières devront adopter une teinte sombre présentant un éclat faible. Elles seront en harmonie avec les tuiles traditionnellement employées dans la région.
- 4- **La teinte des menuiseries et des huisseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.**

#### 11-5 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes retroussées et les lucarnes pignon sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).
- 2- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés sur un seul rang et ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades, dans un souci de composition générale. Les châssis vitrés devront être implantés dans le plan du toit.
- 3- Le jumelage des châssis vitrés est interdit. Leur plus grand coté devra être posé dans le sens de la pente du toit. Leur dimension ne pourra pas excéder 98x78 cm.
- 4- **Dans la zone AUb, les châssis vitrés implantés sur le versant visible depuis la Grande Rue et/ou l'Eglise ne sont pas autorisés.**

#### 11-6 Cas particulier des activités commerciales, artisanales ou de services

- 1- Il peut être dérogé aux dispositions des articles 11-2-2, 11-2-5, 11-3-1, 11-3-2, 11-3-3, 11-4-2 et 11-5-3 sous réserve d'un parti architectural cohérent et assumé et sous réserve d'une intégration harmonieuse de la construction à l'environnement naturel et/ou bâti.

#### 11-7 Cas particulier des 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 s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti. Les abris de jardin préfabriqués sont notamment autorisés.
- 2- Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.



## 11-8 Energies renouvelables

1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition :

- ✓ qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'ils soient implantés dans le plan du toit dans le cas de constructions existantes ;
- ✓ qu'ils ne génèrent pas un mitage de la toiture ;
- ✓ qu'ils s'inscrivent en harmonie de couleur avec le matériau utilisé pour la toiture ;
- ✓ qu'ils ne soient pas visibles depuis l'Eglise.

## 11-9 Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété. La teinte employée devra s'accorder avec la construction principale et/ou les menuiseries.
- 2- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*).
- 3- Les murs constitués de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus. Les murs en plaques ou palplanches béton sont interdits.

**Dans la zone AUb, seules les clôtures végétales d'essences régionales sont autorisées. De plus, les portails seront de forme simple et ajourés.**  
L'utilisation de palplanches en béton, de briques flammées, de fausses pierres est interdite.

### **ARTICLE AUa et AUb 12 : STATIONNEMENT**

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

Il sera notamment exigé **pour les habitations** deux places de stationnement sur le terrain assiette de l'habitation.

### **ARTICLE AUa et AUb 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

#### **Dispositions générales :**

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées (voir liste en annexe).
- 2- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **30%** de la superficie du terrain à bâtir, avec, pour le moins, un engazonnement. Cette superficie pourra néanmoins accueillir les dispositifs nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales ainsi que les installations individuelles d'assainissement des eaux usées.
- 3- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain à bâtir de fruitiers ou d'arbres d'essences locales.
- 4- **Dans la zone AUb**, il sera imposé la plantation de 4 arbres d'essences régionales par habitation construite (type fruitiers hautes tiges par exemple).
- 5- **Dans la zone AUb**, il sera imposé la création d'une frange arbustive d'essences régionales variées en périphérie Nord de l'opération.
- 6- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.

**Dispositions particulières :**

- 7- Les éléments ponctuels du paysage tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignements, recensés en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, peuvent être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents), **sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.**
- 8- Les mares, fossés, rus et ruisseaux recensés en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être comblés ou obstrués.
- 9- En limite des zones A et N, il sera impérativement créé un écran végétal constitué d'essences locales variées destiné à assurer l'insertion des constructions.

**ARTICLE AUa et AUb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- 1- **Dans la zone AUa**, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.
- 2- **Dans la zone AUb**, le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à **0,15** pour les constructions de toute nature. Il ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- 3- **En vertu de l'article L.123-1-11** 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.



**ARTICLE AUa et AUb 15: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

**De plus, dans la zone AUb**, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions, pourra être privilégié pour chaque construction (*orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc*)

**ARTICLE AUa et AUb 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription particulière.

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

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET AU SECTEUR Ap

*La zone A comprend le plateau agricole et les exploitations de la commune. Elle doit permettre le développement des activités agricoles. 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.*

*Un secteur Ap a été instauré sur les terres de la vallée situées dans le site NATURA 2000 de la Vallée de la Risle ; des mesures spéciales destinées à préserver la qualité du milieu y sont donc imposées.*

### **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**

**Dans la zone A y compris le secteur Ap,** sont admis à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation :

- les cheminements piétonniers et cyclables non bitumés et les sentes équestres ;
- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales.

Sont également autorisés :

- La **rénovation, la restauration, l'amélioration** des constructions existantes sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- **L'extension mesurée des seuls bâtiments agricoles existants** sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- **Les bâtiments et locaux techniques destinés à stocker le foin, sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure à 50 m², de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'environnement naturel et de n'être clos que sur trois côtés**



- lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ferroviaires les constructions et installations de toute nature ainsi que les dépôts, les exhaussements et les affouillements sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et à l'environnement naturel. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 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. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.

Dans la zone A, à l'exclusion du secteur Ap, sont également admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les utilisations et occupations du sol liées directement à l'exploitation agricole (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations telles que les serres et les silos et les bâtiments nécessaires et complémentaires à l'activité agricole et à l'élevage tels que les hangars, les granges, ...)
- 2- Les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi que leur extension et leurs annexes (abris de jardins, garages, piscines, ...), sous réserve d'être situées à proximité de l'habitation existante.
- 3- Les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des **activités de diversification** (notamment les activités touristiques, y compris de l'hébergement) sous réserve que celles-ci assurent un prolongement de l'acte de production ou aient comme support l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.
- 4- Le **changement de destination des bâtiments agricoles**, désignés sur le plan de zonage par un rond rouge et repérés par des photographies dans le rapport de présentation, en faveur de l'habitat ou d'activités ne comportant pas de nuisances incompatibles avec l'environnement sous réserve de:
  - ne pas nuire à une activité agricole existante ;
  - respecter le principe de réciprocité ;
  - conserver le caractère traditionnel du bâtiment ;
  - ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment de plus de 25%.
- 5- Les aires de stockage à l'air libre liées à l'activité agricole si elles font l'objet d'un aménagement paysager.

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

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bêttoires, 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 inondables par les crues de la Risle**, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, les constructions nouvelles sont soumises à l'application du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation par débordement de la Risle aval**, approuvé par le Préfet de l'Eure en décembre 2006.

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

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

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

**Dans les secteurs de protection agricole**, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle, y compris tout changement de destination, susceptible de nuire à la pérennité d'une activité agricole est interdite. Cette disposition ne s'applique pas :

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

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



Dans le secteur de dangers significatifs pour la vie humaine liés à la proximité d'une **installation classée pour la protection de l'environnement** (Sucrerie à Nassandres), repéré comme tel au plan de zonage, toute nouvelle construction devra présenter des mesures constructives adaptées au risque de surpression.

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

Les **sentiers piétonniers** recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage par des traits jaunes doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne soit en tout temps assurée. Ils ne seront ni revêtus ni bitumés. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit.



### ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

#### En ce qui concerne les voiries :

- 1- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 2- 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.

#### En ce qui concerne les accès :

- 3- 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.
- 4- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 5- Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une **aire de stationnement** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.
- 6- La création de tout nouvel accès privatif direct sur la RD 613 ou sur la Chaussée du Roy (RD23E) est interdite en dehors de la zone agglomérée.

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

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

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

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

### **4-2 Assainissement**

#### **4-2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement individuel. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

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

#### **4-2-2 Eaux pluviales**

##### Définition des eaux pluviales :

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

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. Le projet devra privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

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

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

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.

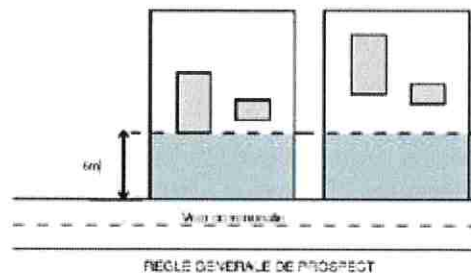
#### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

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

- 1- Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un retrait :
  - d'au moins **75 mètres** (en dehors de la zone agglomérée) par rapport à l'**axe** de la RD n°613 ;
  - d'au moins **6 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6

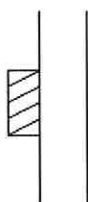


- 2- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée en 1-, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 3- La reconstruction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

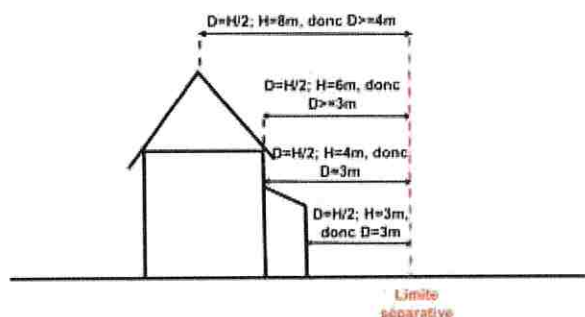


## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

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



Implantation à l'alignement



Implantation en retrait :

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

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

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

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

Pas de prescription particulière.

**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 **3 niveaux/étages**, soit **R+1+C** (C=combles aménageables) et 9 mètres au faîtage.
- 2- La hauteur maximale d'une construction nouvelle à destination agricole est fixée à **12 mètres** au faîtage, sauf dans le cas d'un silo où aucune hauteur maximale n'est imposée.
- 3- La hauteur maximale d'une annexe est fixée à 7 mètres au faîtage.
- 4- Dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

**ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**11-1 Généralités :**

- 1- Les constructions doivent avoir par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

**11-2 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, beige 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, 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 autorisées à l'alinéa 7 de l'article 2:**

- 1- Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- La tuile canal, le zinc, le bac acier, la tuile en PVC, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.
- 3- Le format des ardoises, en toiture ou en essentage, ne pourra pas excéder 33x33 cm de côté. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, les toitures pourront être identiques à l'existant ou en harmonie avec l'existant.
- 4- Dans le cas de toitures en ardoises, les tuiles faîtières sont interdites.
- 5- Les pignons pleins et aveugles ne peuvent pas faire l'objet d'une composition uniforme. Ils devront être « animés » avec des éléments tels que les fenêtres, des effets de polychromie<sup>4</sup> et/ou de relief ou seront habillés de pans de bois, structurels ou de parement, en bardages ou en colombages, ou d'essentages d'ardoises, tout au moins dans la partie du pignon comprise entre l'égout du toit et le faîtage. Dans le cas des colombages, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes, sont interdits.
- 6- Les toitures doivent de manière générale présenter des versants **inclinés d'au moins 40°**. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.
- 7- Les toitures terrasses et monopentes sont interdites sauf :
  - ✓ lorsqu'elles ne couvrent pas une superficie supérieure à 25% de la superficie totale de la toiture ;
  - ✓ lorsqu'elles sont utilisées en éléments de liaison, sur des extensions mesurées ou sur des annexes (jointives ou non jointives) aux constructions existantes ou à créer.
- 8- Les toitures - autres que les toitures terrasses - des constructions à destination d'habitation doivent observer un **débord d'au moins 0,25 mètre**, en façade comme en pignon. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'implantation en limite séparative. En cas d'évolution du bâti existant, (extension, réhabilitation), la toiture pourra être identique à l'existant.
- 9- Les matériaux brillants et le noir sont interdits.
- 10- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes,

<sup>4</sup> Par exemple par deux aplats de couleur différents, l'un couvrant la surface comprise entre l'égout et le faîtage du toit, l'autre couvrant la surface comprise entre la base et l'égout du toit.

dans un ton « terre », « sable », grège, bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.

11- Lorsque la toiture est constituée de tuiles, ces dernières devront adopter une teinte sombre présentant un éclat faible. Elles seront en harmonie avec les tuiles traditionnellement employées dans la région.

**12- La teinte des menuiseries et des huisseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.**

13- Les lucarnes retroussées et les lucarnes pignon sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

14- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés sur un seul rang et ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades, dans un souci de composition générale. Les châssis vitrés devront être implantés dans le plan du toit.

15- Le jumelage des châssis vitrés est interdit. Leur plus grand coté devra être posé dans le sens de la pente du toit. Leur dimension ne pourra pas excéder 98x78 cm.

#### **11-4 Cas particulier des 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 s'intègre à l'environnement nature et/ou bâti. Les abris de jardin préfabriqués sont notamment autorisés.

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

### **11-5 Energies renouvelables**

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

### **11-6 Clôtures**

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété. La teinte employée devra s'accorder avec la construction principale et/ou les menuiseries.
- 2- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*).
- 3- Les murs constitués de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus. Les murs en plaques ou palplanches béton sont interdits.



## **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**

### **Dispositions générales :**

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et dans la mesure du possible, variées (*voir liste en annexe*).
- 2- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain à bâtir de fruitiers ou d'arbres d'essences locales.
- 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.

### **Dispositions particulières :**

- 4- Les éléments ponctuels du paysage tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignements, recensés en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, peuvent être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents), **sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.**
- 5- Les mares, fossés, rus et ruisseaux recensés en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être comblés ou obstrués.
- 6- Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage par des figurés d'arbres vides, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L130-6 et R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont donc soumis à déclaration pour les coupes et abattages d'arbres

## **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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

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

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

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



**CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N, AU  
SECTEUR Nr, AU SECTEUR Nh ET AU SECTEUR Nn**

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

*Sont classés en secteur Nn, les espaces naturels faiblement bâtis de la Vallée de la Risle faisant l'objet d'un classement au titre des sites NATURA 2000.*

*Le secteur Nr dit de « renouvellement urbain » comprend des espaces bâtis ou très partiellement bâtis qui ne sont pas prévus d'être densifiés, l'urbanisation se limitant essentiellement à la réhabilitation, à la mutation 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.*

*Le secteur Nh comprend une portion des hameaux Bohain et de la Fayelle Nord, constitués, facilement accessibles depuis les axes de communication et convenablement desservis par les réseaux. Il accueille principalement un habitat à caractère résidentiel et, ponctuellement, quelques anciens corps de ferme. Le bâti y est mixte, mêlant indifféremment habitat de type contemporain et habitat de type traditionnel.*

*Afin de diversifier l'offre d'habitat, la commune souhaite conforter ces hameaux par un comblement des dernières « dents creuses », au sein de l'enveloppe urbaine existante.*

**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**

**Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs**, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1- les cheminements piétonniers et cyclables non bitumés et les sentes équestres
- 2- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public
- 3- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales
- 4- 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. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués
- 5- Les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement naturel et de n'être clos que sur 3 côtés
- 6- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris celles liées à l'exploitation et à la protection de la ressource en eau, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 7- **Lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ferroviaires** les constructions et installations de toute nature ainsi que les dépôts, les exhaussements et les affouillements sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site. **Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.**
- 8- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
- 9- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou qu'ils contribuent à supprimer/anticiper des désordres hydrauliques ;
  - qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.
- 10- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager



Dans le secteur Nn, sont également autorisés :

- 1- La **rénovation, la restauration, la réhabilitation, l'amélioration** des constructions existantes sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- 2- **L'extension mesurée** des constructions existantes sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- 3- Le **changement de destination** en faveur de l'habitat ou d'activités des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.

Dans le secteur Nr, sont également autorisés,

- 1- La **rénovation, la restauration, la réhabilitation, l'amélioration** des constructions existantes sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- 2- **L'extension mesurée** des constructions existantes sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- 3- Le **changement de destination** en faveur de l'habitat ou d'activités des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- 4- Les constructions **annexes** telles que définies dans le lexique sous réserve d'(e) :
  - s'inscrire en harmonie avec la construction principale ;
  - une parfaite intégration à l'environnement paysager et bâti ;
  - présenter une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Nh, sont également autorisées

- 1- La **rénovation, la restauration, la réhabilitation, l'amélioration** des constructions existantes sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.



- 2- **L'extension mesurée** des constructions existantes sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- 3- Le **changement de destination** en faveur de l'habitat ou d'activités des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- 4- Les constructions **annexes** telles que définies dans le lexique sous réserve d'(e) :
  - s'inscrire en harmonie avec la construction principale ;
  - une parfaite intégration à l'environnement paysager et bâti ;
  - présenter une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>.
- 5- Les **constructions à destination d'habitation** sous réserve que cela n'ait pas pour effet, ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni des risques pour les personnes et les biens.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétouilles, 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 inondables par les crues de la Risle**, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, les constructions nouvelles sont soumises à l'application du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation par débordement de la Risle aval, approuvé par le Préfet de l'Eure en décembre 2006.**

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

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

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

**Dans les secteurs de protection agricole**, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle, y compris tout changement de destination, susceptible de nuire à la pérennité d'une activité agricole est interdite. Cette disposition ne s'applique pas :

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

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

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

Les **sentiers piétonniers** recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage par des traits jaunes doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne soit en tout temps assurés. Ils ne seront ni revêtus ni bitumés. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit.

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

#### **En ce qui concerne les voiries :**

- 1- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 2- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voies d'une longueur de plus de 50 mètres se terminant en impasse et desservant au moins 3 lots à bâtir doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.
- 3- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.

#### **En ce qui concerne les accès :**

- 4- 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.



- 5- 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.
- 6- Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une **aire de stationnement** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.
- 7- 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 ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...).
- 8- **La création d'accès privatifs directs, en dehors de la zone agglomérée, est interdite sur la RD 613 et sur la Chaussée du Roy (RD23E).**



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

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

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

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

### **4-2 Assainissement**

#### **4-2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par le biais d'un **dispositif d'assainissement individuel**. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

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

#### **4-2-2 Eaux pluviales**

##### Définition des eaux pluviales :

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

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

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

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

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.

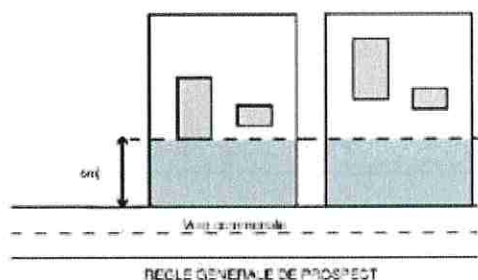
## **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

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

- 1- Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un retrait :
- d'au moins **75 mètres** (en dehors de la zone agglomérée) par rapport à l'**axe** de la RD n°613 ;
  - d'au moins **6 mètres** par rapport à de l'alignement des emprises autres voies existantes ou à créer.

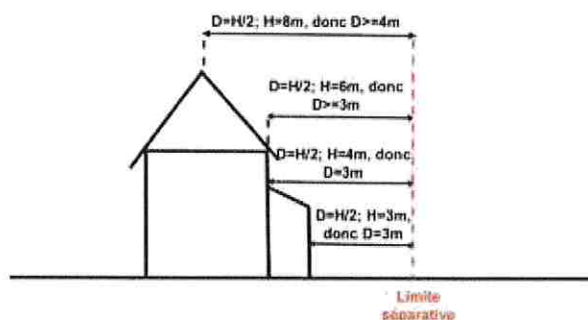
ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6



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

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

- 1- Les constructions nouvelles autres que les annexes décrites à l'alinéa 2 doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**.

**Implantation en retrait :**

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

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

- 2- Les constructions annexes présentant une superficie au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et une hauteur inférieure ou égale à 2m50 au faîtage, tels que les abris de jardins, par exemple, pourront s'implanter à des distances inférieures, y compris en limite séparative.
- 3- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée en 1-, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 4- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.



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

**Dans le secteur Nh :**

- 1- Deux constructions nouvelles non contiguës à destination d'habitation implantées sur une même propriété doivent être disposées à une distance l'une de l'autre au moins égale à **8 mètres**. Cette distance peut être réduite à **6 mètres** lorsque les façades en vis à vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et/ou fenêtres d'éclairage.
- 2- Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux restaurations/rénovations/réhabilitations de bâtiments existants ne respectant pas la règle, ni à la reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher les constructions entre elles. Elles ne s'appliquent pas non plus aux annexes.

**Dans la zone N et les secteurs Nr et Nn : pas de prescriptions particulières.**

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

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.
2. Toutefois, dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, le changement de destination, la transformation, ou la reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
3. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, l'extension est autorisée sous réserve qu'elle reste mesurée

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder **3 niveaux/étages**, soit **R+1+C** (C=combles aménageables) et **9 mètres** au faîtage.
- 2- La hauteur des autres constructions, y compris les annexes, ne devra pas excéder **7 mètres** au faîtage.
- 3- Dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.
- 4- La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

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

### **11-1 Généralités :**

- 1- Les constructions doivent avoir par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2- **En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire des bâtiments. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.** En particulier, la juxtaposition de matériaux disparates est strictement interdite, tout comme le percement de baies hors d'échelle. Lors d'un agrandissement, il est nécessaire de reprendre les volumes, les matériaux, les pentes de toit et les couleurs utilisées par les constructeurs d'origine.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

## Règles générales.

### 11-2 Matériaux

- 1- Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- La tuile canal, le zinc, le bac acier, la tuile en PVC, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.
- 3- **Dans le secteur Nh**, le format des ardoises, en toiture ou en essentage, ne pourra pas excéder 33x33 cm de côté. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, les toitures pourront être identiques à l'existant ou en harmonie avec l'existant.
- 4- Dans le cas de toitures en ardoises, les tuiles faîtières sont interdites.
- 5- **Dans le secteur Nh**, les pignons pleins et aveugles ne peuvent pas faire l'objet d'une composition uniforme. Ils devront être « animés » avec des éléments tels que les fenêtres, des effets de polychromie<sup>5</sup> et/ou de relief ou seront habillés de pans de bois, structurels ou de parement, en bardages ou en colombages, ou d'essentages d'ardoises, tout au moins dans la partie du pignon comprise entre l'égout du toit et le faîtage. Dans le cas des colombages, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes, sont interdits.

<sup>5</sup> Par exemple par deux aplats de couleur différents, l'un couvrant la surface comprise entre l'égout et le faîtage du toit, l'autre couvrant la surface comprise entre la base et l'égout du toit.



### 11-3 Caractéristiques des toitures

- 1- Les toitures doivent de manière générale présenter des versants **inclinés d'au moins 40°**. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.
- 2- Les toitures terrasses et monopentes sont interdites sauf :
  - ✓ lorsqu'elles ne couvrent pas une superficie supérieure à 25% de la superficie totale de la toiture ;
  - ✓ lorsqu'elles sont utilisées en éléments de liaison, sur des extensions mesurées ou sur des annexes (jointives ou non jointives) aux constructions existantes ou à créer.
- 3- Les toitures - autres que les toitures terrasses - des constructions à destination d'habitation doivent observer un **débord d'au moins 0,25 mètre**, en façade comme en pignon. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'implantation en limite séparative. En cas d'évolution du bâti existant, (extension, réhabilitation, ...), la toiture pourra être identique à l'existant.

### 11-4 Couleurs

- 1- Les matériaux brillants et le noir sont interdits.
- 2- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », « sable », grège, bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.
- 3- Lorsque la toiture est constituée de tuiles, ces dernières devront adopter une teinte sombre présentant un éclat faible. Elles seront en harmonie avec les tuiles traditionnellement employées dans la région.
- 4- **La teinte des menuiseries et des huisseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.**

### **11-5 Motifs, ouvertures**

- 1- Les lucarnes retroussées et les lucarnes pignon sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).
- 2- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés sur un seul rang et ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades, dans un souci de composition générale. Les châssis vitrés devront être implantés dans le plan du toit.
- 3- Le jumelage des châssis vitrés est interdit. Leur plus grand côté devra être posé dans le sens de la pente du toit. Leur dimension ne pourra pas excéder 98x78 cm.

### **11-6 Cas particulier des 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 s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti. Les abris de jardin préfabriqués sont notamment autorisés.
- 2- Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

### **11-7 De plus, pour les éléments du bâti patrimonial (Ebp) recensés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme :**

- 1- Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.
- 2- Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.
- 3- Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

### 11-8 Energies renouvelables

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

### 11-9 Cas 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 de teinte sombre.
- 2- Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle, papier goudronné ou multi couche bitumeux. Le zinc anthracite et le bac acier de teinte ardoise sont autorisés.

### 11-10 Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété. La teinte employée devra s'accorder avec la construction principale et/ou les menuiseries.
- 2- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*).
- 3- Les murs constitués de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus. Les murs en plaques et palplanches béton sont interdits.

## ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

Il sera notamment exigé **pour les habitations** deux places de stationnement sur le terrain assiette de l'habitation.



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

### **Dispositions générales :**

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et dans la mesure du possible, variées (voir liste en annexe).
- 2- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **40%** de la superficie du terrain à bâtir avec, pour le moins, un engazonnement. Cette superficie pourra néanmoins accueillir les dispositifs nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales ainsi que les installations individuelles d'assainissement des eaux usées.
- 3- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain à bâtir de fruitiers ou d'arbres d'essences locales.
- 4- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.

### **Dispositions particulières :**

- 5- **Les éléments ponctuels du paysage tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignements, recensés en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, peuvent être supprimés** (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents), **sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.**
- 6- **Les mares, fossés, rus et ruisseaux recensés en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être comblés ou obstrués.**
- 7- Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage par des figurés d'arbres vides, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L130-6 et R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont donc soumis à déclaration pour les coupes et abattages d'arbres.

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

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

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

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

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

Pas de prescription particulière.

## **TITRE VI – LEXIQUE**

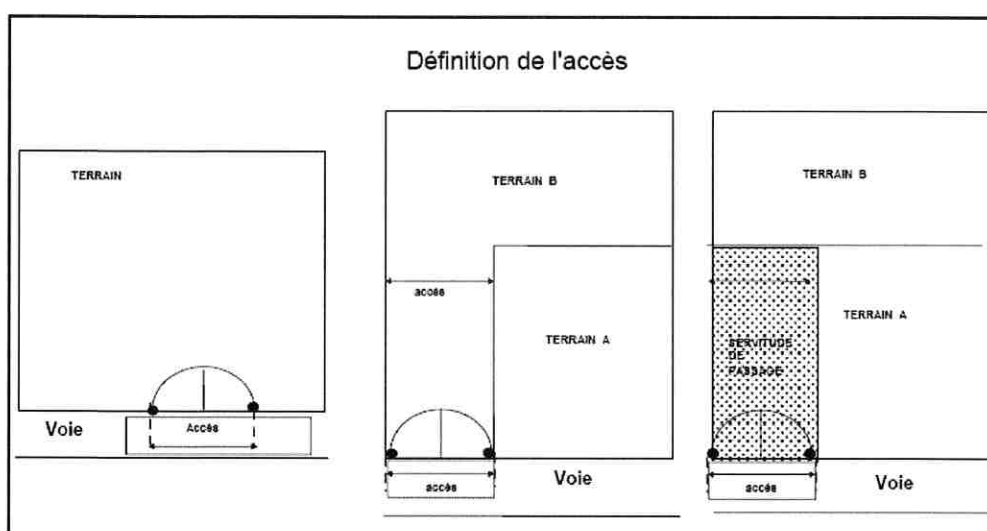


**ABRI DE JARDIN**

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

**ACCES**

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

**ACROTERE**

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

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

## ACTIVITES AGRICOLES

(Article L 311-1 du code rural)

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

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

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

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

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

## ACTIVITES ARTISANALES

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

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

## **ACTIVITES COMMERCIALES**

---

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

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

« La loi répute actes de commerce :

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

## **ACTIVITES INDUSTRIELLES**

---

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

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

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



## AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

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

## ALIGNEMENT

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

## ANNEXE

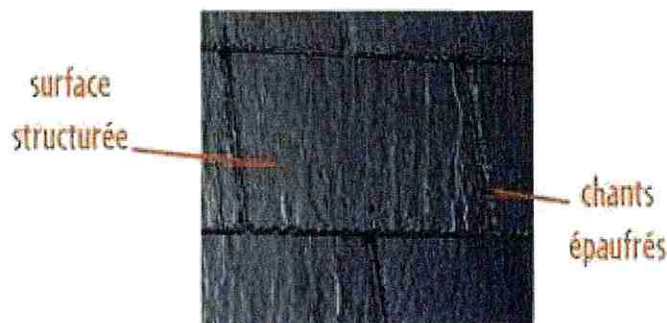
Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé/attenant<sup>6</sup>, sans être intégré à cette dernière. Le bâtiment annexe est destiné à compléter le bâtiment principal et est dépendant de ce dernier.

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

## ARDOISE

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

Ardoise synthétique (ou artificielle) :



<sup>6</sup> Une annexe attenant est simplement juxtaposée à la construction principale, c'est-à-dire qu'elle ne présente aucune ouverture directe vers l'habitation (garage indépendant, charreterie, auvent) par opposition à l'extension qui constitue une continuité, un agrandissement de l'habitation principale.

## **ATELIER**

---

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

## **AXE DE LA VOIE**

---

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

## **BAIE**

---

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

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

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

Ne constitue pas une baie :

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

## **BATIMENT**

---

Edifice présentant un espace intérieur utilisable hors d'eau.

## **BRIQUE**

---

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

On distingue différents types de briques :

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

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

## **BUREAU**

---

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

## **CARAVANE**

---

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

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

## **CHÂSSIS**

---

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



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

---

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

(Article R.123-10 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 »

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

### **COLOMBAGE**

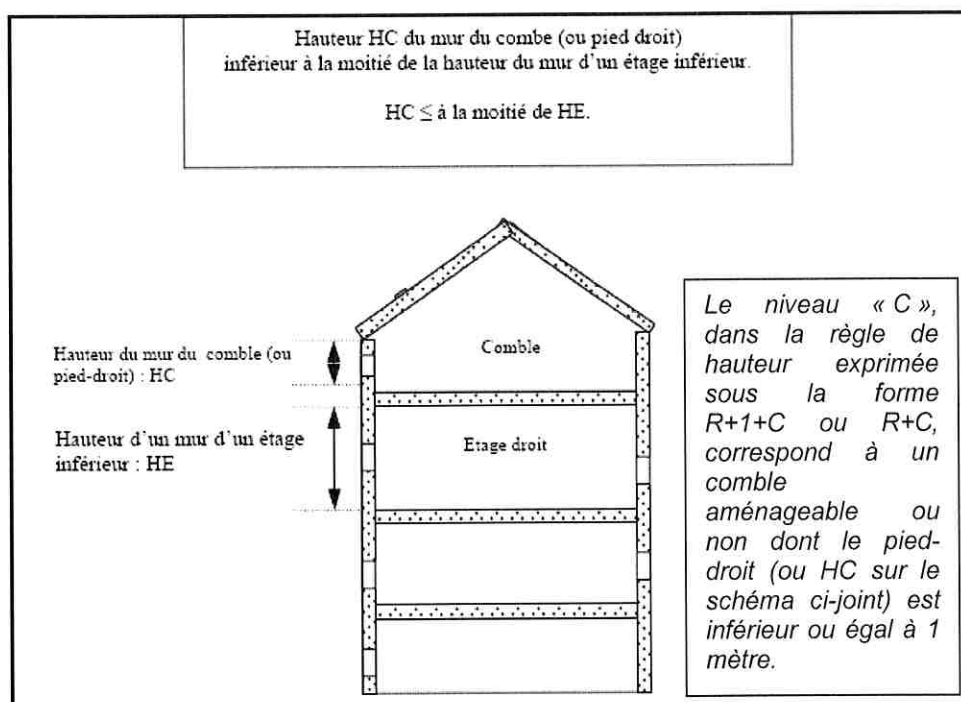
---

Structures en bois dont les vides sont remplis de maçonnerie.

## COMBLE

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

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



## CONSTRUCTION PRINCIPALE

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

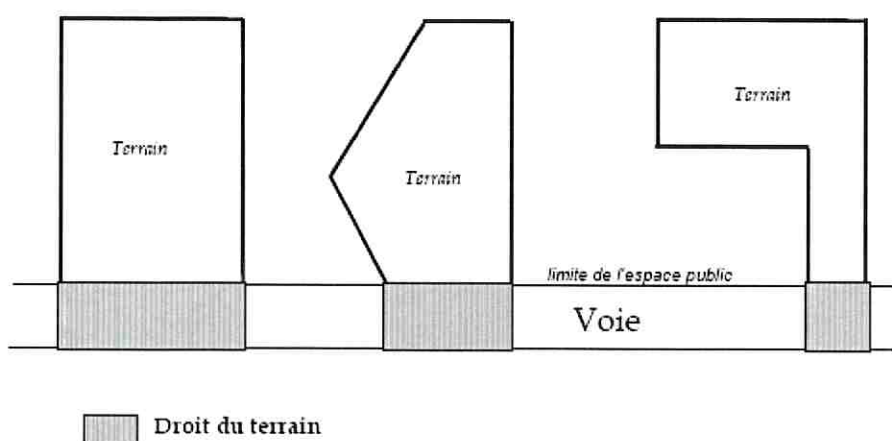
## COUPE / DEFRICHEMENT

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

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

## 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.



## DEVANTURE

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



## **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 6 de ce règlement, les termes « limite d'emprise » désignent la limite entre la propriété privée et selon le cas :

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

## **ENDUIT**

---

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

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

## **ENTREPOT**

---

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

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

## **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

## ETAGE ou NIVEAU de CONSTRUCTION

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

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

## EXTENSION MESUREE

Une extension mesurée ne doit pas être trop importante et ne doit pas « bouleverser » la construction. Il faut tenir compte des surfaces cumulées des bâtiments, la construction nouvelle devant demeurer subsidiaire....Il est ainsi admis qu'une extension mesurée ne doit pas dépasser **35% 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.

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

## FAITAGE

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



## FENETRE

---

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

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

## FENETRE DE TOIT

---

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

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

## GITE RURAL

---

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

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

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

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

## **HABITATION**

---

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

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

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

## **HABITATION LEGERE DE LOISIRS**

---

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

## **HABITATION INDIVIDUELLE**

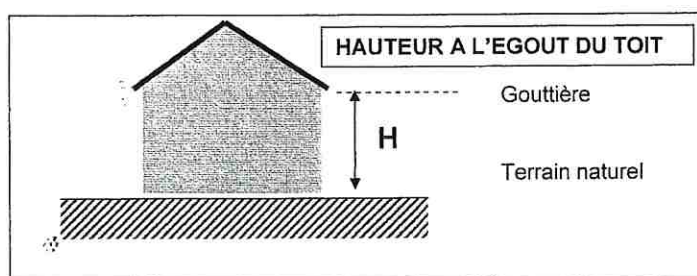
---

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

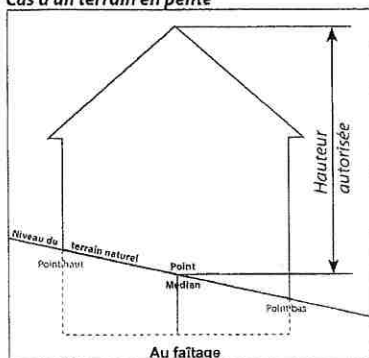
## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

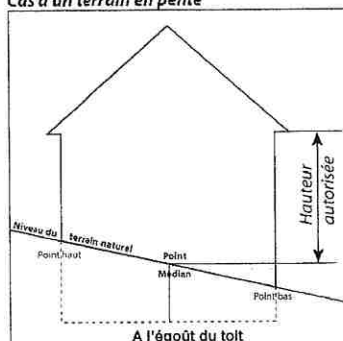
La hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre n'importe lequel des points de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel avant les travaux de terrassement nécessaires pour la réalisation du projet. Ne sont pas comptés dans la hauteur d'une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



Cas d'un terrain en pente



Cas d'un terrain en pente





## **HÔTEL**

---

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

## **HUISSERIE**

---

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

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

---

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

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

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

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

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

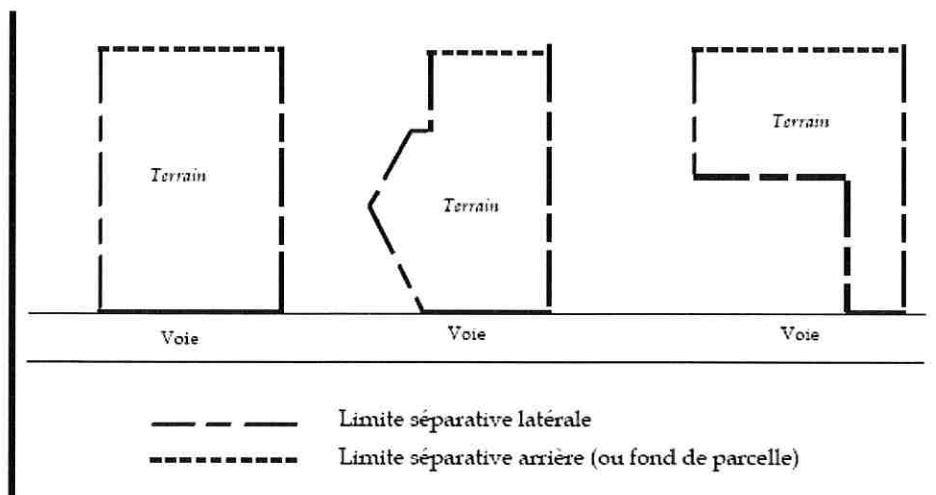
## **JOUE(E)**

---

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

## LIMITES SEPARATIVES

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



## LINTEAU

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

## LOT

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

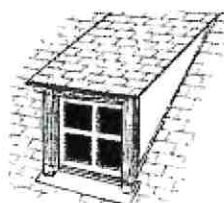
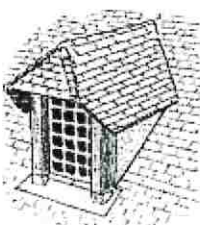
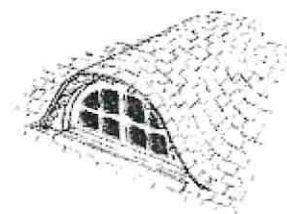
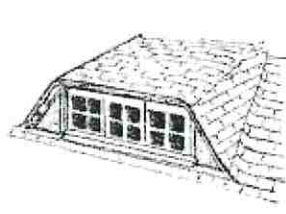
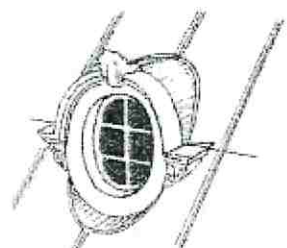
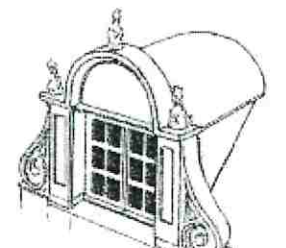
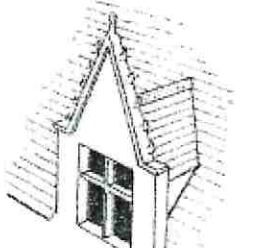
## LOTISSEMENT

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

**LUCARNE**

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

Les différents types de lucarnes :

lucarne **rampante**lucarne **retroussée**, ou à demoiselle ; c'est aussi le vrai **chien assis**lucarne à deux pans, dite **jacobine**, ou à **chevalet**lucarne à **croupe**, dite **capucine**lucarne à demi-croupe, dite **normande**lucarne-**pignon**, ici à fronton triangulairelucarne **pendante**, dite **meunière**, ou à **foin**lucarne **en guitare**lucarne à **jonées gaibées** (couverture ardoise ou chaume)lucarne **en trapèze** (couverture en bardeaux d'asphalte)lucarne **rentrante** ou à **jonées rentrantes**lucarne dite **œil-de-boeuf**, à encadrement et habillage en zinc façonnélucarne-**fronton** ici à ailerons et toit bombélucarne à **gâble**



## **MENUISERIE**

---

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

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

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

## **ORIEL**

---

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

## **PARCELLE**

---

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

## **PAREMENT**

---

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

## **PARPAING**

---

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

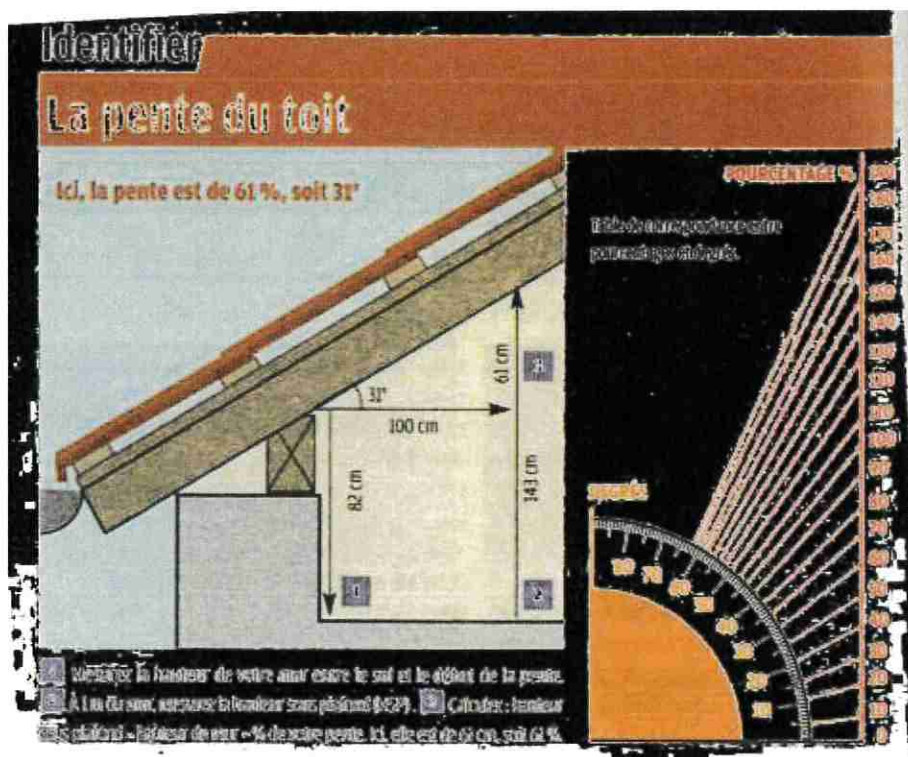
## **PRE TRAITEMENT**

---

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

## PENTE DU TOIT

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



## PUREAU

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

## PVC

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

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

---

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

### **REHABILITATION**

---

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

### **RESTAURATION**

---

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

### **RENOVATION**

---

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

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

---

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

### **RIPISYLVE**

---

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

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

---

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



## **SOUBASSEMENT**

---

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

## **SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE**

---

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

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

Toutefois ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

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

## **SURFACE HORS ŒUVRE NETTE**

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

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



## **SURFACE DE PLANCHER**

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

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

## **TERRAIN**

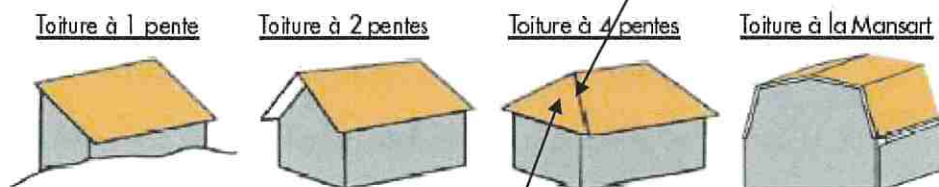
Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu dans les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule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



## TOITURE

Les différents types de toitures :

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



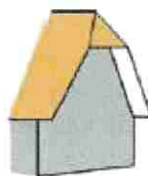
**Croupe** : Versant de toiture incliné à l'extrémité d'un comble, généralement de forme triangulaire ou trapézoïdale, délimité par deux arêtiers et un égout

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

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

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

Demi croupe



## TÔLE

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

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



## **TUILE**

---

Matériau de couverture en terre cuite, béton ou verre.

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

## **UNITE FONCIERE**

---

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

## **VERANDA**

---

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

## **VERSANT**

---

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

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

## **VOIE**

---

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

## **VUE**

---

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

La vue peut être :

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





## **TITRE VII – ANNEXES**

## LISTE DES ANNEXES

- Annexe n° 1 :** Articles du Règlement national d'urbanisme s'ajoutant aux règles propres du P.L.U.
- Annexe n° 2 :** ~~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
- Annexe n° 7 :** Servitudes qui dérivent de la situation des lieux (Articles 640 et 641 du Code civil)
- Annexe n° 8 :** Illustration des règles de l'article 7
- Annexe n° 9 :** Liste des végétaux entrant dans la composition des haies et des massifs
- Annexe n°10 :** Recommandations sur la construction de sous-sols

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**ANNEXE N°4 :      ARTICLES 676 et 677 DU CODE CIVIL****Article 676 du Code civil :**

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

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

**Article 677 du Code civil :**

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

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

**Article 678 du Code civil :**

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

**Article 679 du Code civil :**

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



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

**Espaces boisés classés :**

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

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

Ils précisent notamment :

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

**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).



**ANNEXE N°7 :**      **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.

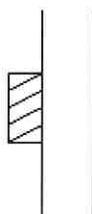
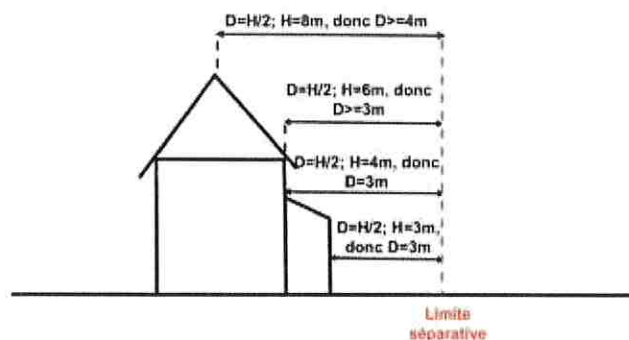
Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

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 attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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



**ANNEXE N°10 : RECOMMANDATIONS SUR LA CONSTRUCTION  
DE SOUS-SOLS**

La municipalité informe le pétitionnaire que la construction des sous-sols est vivement déconseillée.

Toutefois, dans le cas de la construction d'un sous-sol, il convient impérativement de veiller à ce que soient anticipés - ou résolus -, par un dispositif adapté, les risques d'infiltration d'eau et l'évacuation des eaux de ruissellement de l'accès au sous-sol.

Les caves en sous-sols sans ouverture directe vers l'extérieur sont autorisées.