

Rendu exécutoire après dépôt
en Sous-Préfecture le 23/06/2011
et publication ou notification
du 28/06/2011.

Le Maire, Michel



Commune de CAUMONT

Département de l'Eure

Juin 2011

PIECE N°3: Règlement écrit



**Dossier du
Plan Local d'Urbanisme**

Procédure :

Prescrit le : 12.07.2006

Arrêté le : 28.06.2010

Approuvé le : 22.06.2011

Cachet de la mairie :



Signature :

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

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

Triplet
Philippe

ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR TOUTES LES ZONES DU PLU.....	2
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	11
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	31
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR.....	48
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ.....	62
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	75
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA.....	76
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB.....	80
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC.....	95
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	112
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	113
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	129
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET AU SECTEUR NL.....	130
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NH.....	144
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NS.....	159
TITRE VI – LEXIQUE.....	164
TITRE VII – ANNEXES.....	187

**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 Caumont.

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 aux documents graphiques constituant les pièces n°4-0, 4-1 et 4-2 du dossier.

Les dispositions du titre II du présent règlement s'appliquent aux zones urbaines, celles du titre III s'appliquent aux zones à urbaniser, celles du titre IV à la zone agricole, 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 **espaces boisés classés** par le Plan Local d'Urbanisme sont délimités par un trait continu et repérés au plan de zonage par un quadrillage semé de ronds vides. Les alignements d'arbres classés sont représentés par des figurés d'arbres vides.

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

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

- ✓ des ronds pleins bleus lorsqu'il s'agit de mares ;
- ✓ des traits en zigzag lorsqu'il s'agit de haies, talus ;
- ✓ des figurés d'arbres pleins lorsqu'il s'agit d'arbres ;
- ✓ d'une trame de polygones lorsqu'il s'agit de vergers et cours de fruitiers hautes tiges ;
- ✓ d'une trame semée de petits ronds et de points lorsqu'ils s'agit de bois (non classés) ;
- ✓ de cônes accompagnés de flèches lorsqu'il s'agit de vues remarquables ;

De plus, les constructions remarquables, représentatives du patrimoine bâti communal, sont repérées par des étoiles marrons.

Les **sentiers piétonniers** à protéger ou à mettre en valeur sont repérés au plan de zonage par des traits marrons discontinus.

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 et à celle figurant en pièce n°5-2 du dossier de PLU où sont mentionnés la superficie, la destination, les références cadastrales 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 (lire pièce n°5-1 du dossier de PLU)

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- **L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable** sur l'ensemble du territoire communal en application de l'alinéa d- de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2011

- 2- **Les constructions situées dans la zone Nh et les portions de zones N et A du PLU identifiées à la pièce n°9 sont soumises à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R 421-27 du Code de l'urbanisme.** Sur le reste du territoire communal, les seules démolitions mentionnées à l'article R. 421-28 alinéas d) et e) – en particulier celles recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme - sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme.

- 3- **Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.311.1 du code forestier** (Articles R130-1 à R130-23 du Code de l'Urbanisme).

- 4- 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

- 5- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les éléments ponctuels ainsi que les secteurs paysagés 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.

Article 8 **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 (voir pièce n°7-2). 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 8 avril 2003.

Article 9 **PRISE EN COMPTE DES CAVITES SOUTERRAINES**

Dispositions particulières dans les secteurs « CS » en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme:

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, dits secteurs « cs », 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 10 **SECTEURS INONDABLES**

Dispositions particulières dans les secteurs « i » en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme:

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

- le changement de destination en faveur de l'habitat des constructions existantes sauf si l'absence de risque est attestée, par exemple par la fourniture d'un nivellement du terrain rattaché au NGF et/ou sauf si des mesures particulières pour se prémunir contre le risque sont prises (surélévation des planchers habitables, par exemple);
- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- les dépôts divers de déchets et produits toxiques susceptibles de générer une pollution du fleuve.

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

Article 11 **POSITION AU REGARD DE L'ARTICLE R 123-10-1 du**
Code de l'urbanisme

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

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

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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA comprend le bourg et le hameau de la Chouque ainsi que leurs extensions bâties respectives. Les constructions y sont indifféremment traditionnelles ou contemporaines. La commune souhaite poursuivre la densification de ce secteur, tout en édictant des dispositions spécifiques nécessaires à l'intégration du bâti dans le paysage rural.

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

La zone UA comprend un secteur UAa caractérisé par un bâti de type pavillonnaire très dense au sein duquel les règles de prospect et de densité sont adaptées afin de favoriser une mixité sociale.

Rappel n°1 : 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.

Rappel n°2 : Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

Rappel n°3 : Les constructions situées dans les zones délimitées par le plan de la pièce n°9 du dossier de PLU sont soumises au permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R 421-27 du Code de l'urbanisme. Sur le reste du territoire communal, les seules démolitions mentionnées à l'article R. 421-28 alinéas d) et e) sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme.

Rappel n°4 : 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 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 en application de l'article R 111-43 du Code de l'urbanisme, 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.
- 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 visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 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- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement de destination 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 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 sous-sols à condition que soient prévues toutes dispositions nécessaires, compte tenu de la nature et de la configuration des terrains, notamment en ce qui concerne les risques d'infiltration d'eau et l'évacuation des eaux de ruissellement de l'accès au sous-sol, par un dispositif adapté. Les caves en sous-sols sans ouverture directe vers l'extérieur sont autorisées.
- 5- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 6- L'entreposage de caravanes sur un terrain où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur, en application de l'article R 111-40 du Code de l'urbanisme. Il est toléré une seule caravane par résidence.
- 7- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées.
- 8- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- 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.
- 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- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 6- 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. De plus, l'entrée ainsi aménagée devra prendre la forme d'une **entrée charretière** pour faciliter le passage des véhicules et des personnes handicapées.
- 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
- 8- Tout **nouvel accès direct privatif** sur la Route départementale n°675 est **interdit en dehors de la zone agglomérée**. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

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

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

- La pièce n°6-1 présente l'interface entre le zonage et le mode d'assainissement prévu ;
- La pièce n°6-2 présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

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

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

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

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

- La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement

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

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

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

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

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, sauf impossibilité technique avérée, 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

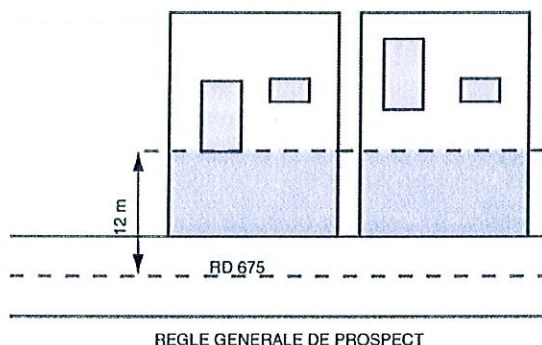
Pas de prescription particulière.

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

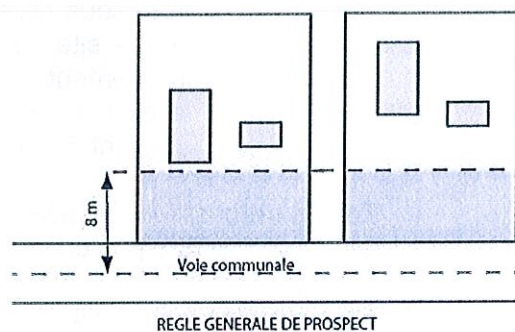
En dehors du secteur UAa :

- 1- Les **constructions** de toute nature doivent être implantées avec un retrait :
- d'au moins **12 mètres** par rapport à l'axe de la Route Départementale n°675 ;
 - d'au moins **8 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou à créer.

ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6



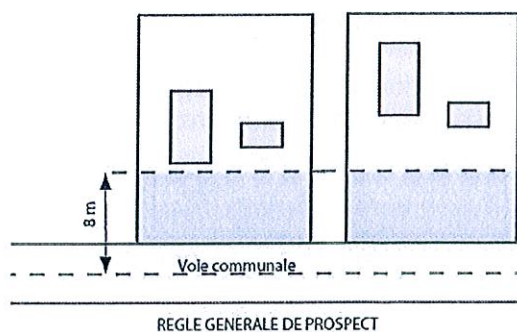
ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6



Dans le secteur UAa :

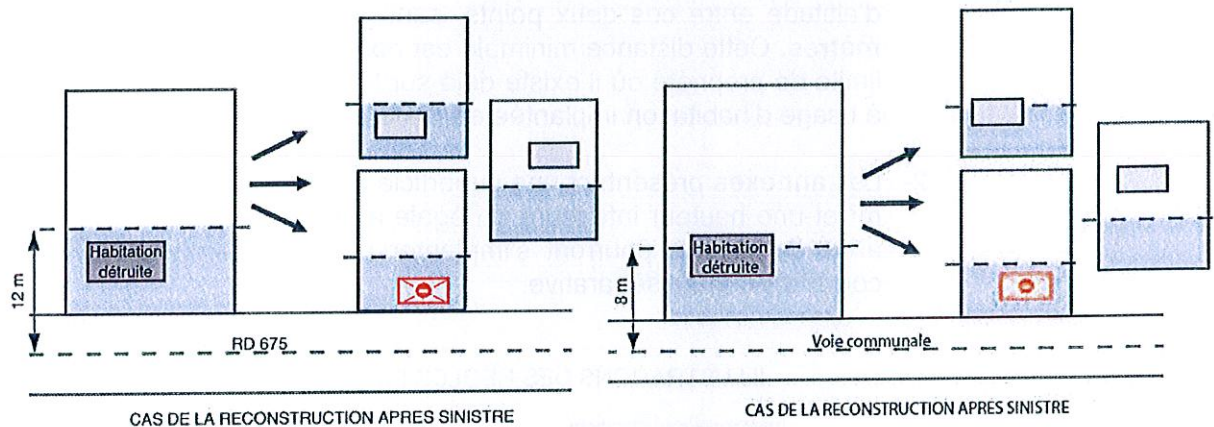
- 1bis - Les **constructions** nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un recul d'au moins **8 mètres** par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer.

ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6

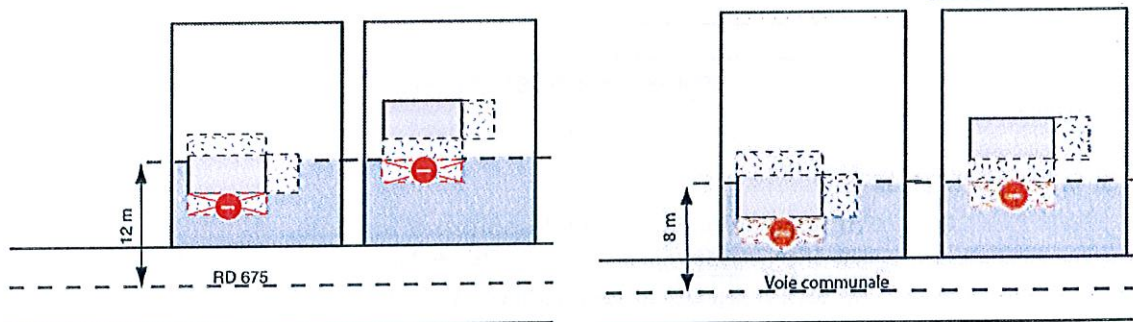


Dans la zone UA et le secteur UAa :

- 2- Les règles fixées en 1 et 1bis ne s'appliquent pas à la reconstruction de constructions existantes détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.



- 3- Les règles fixées en 1 (hors secteur UAa) et 1bis (secteur UAa) pourront ne pas être respectées en cas d'extension de bâtiments existants situés à des distances inférieures à celles fixées, à condition que les travaux n'aient pas pour effet de rapprocher le bâtiment de la voie.



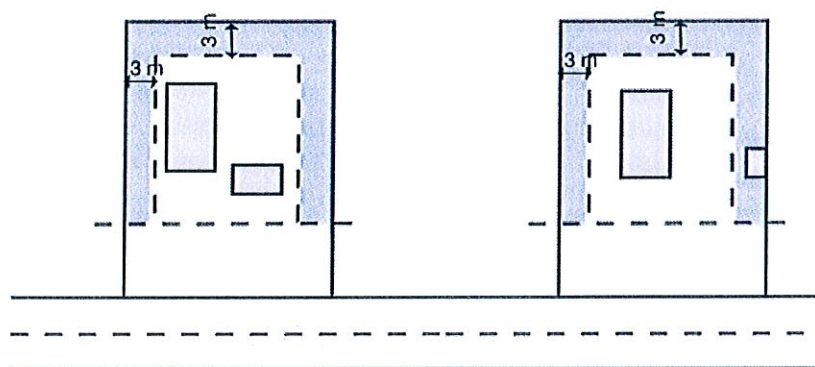
- 4- Le changement de destination de constructions situées à des distances inférieures à celles fixées à l'alinéa 1 (hors secteur UAa) ou à l'alinéa 1bis (secteur UAa) est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

En dehors du secteur UAa :

- 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**. Cette distance minimale est portée à **4 mètres** vis à vis d'une limite de propriété où il existe déjà sur le fonds voisin une construction à usage d'habitation implantée en limite séparative.
- 2- Les **annexes** présentant une superficie au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur inférieure ou égale à 2m50 au faîtage, tels que les abris de jardins, pourront s'implanter à des distances inférieures, y compris en limite séparative.

ILLUSTRATIONS DES REGLES DE L'ARTICLE 7

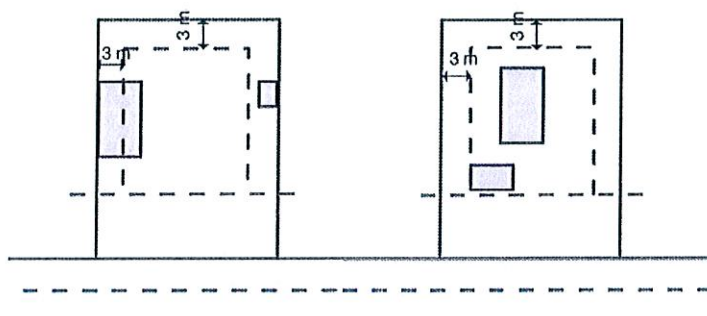


REGLES GENERALES DE PROSPECT

Dans le secteur UAa :

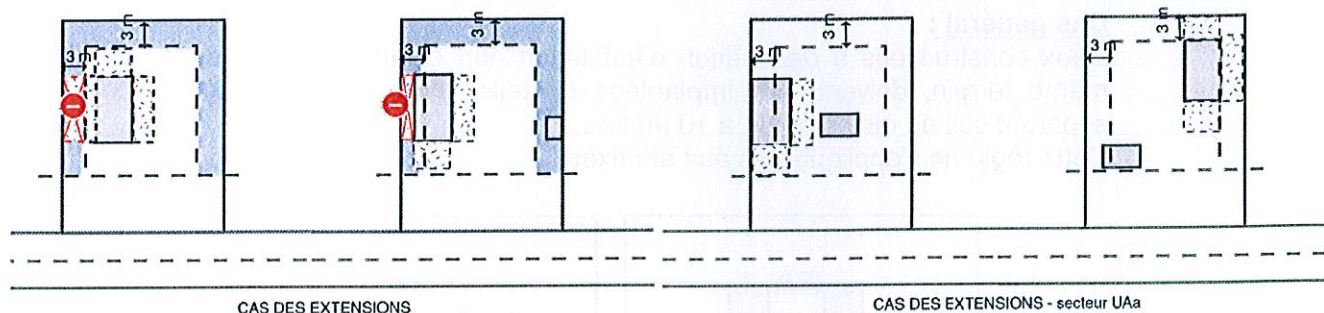
- 1bis - Toute construction nouvelle pourra s'implanter **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude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

ILLUSTRATIONS DES REGLES DE L'ARTICLE 7

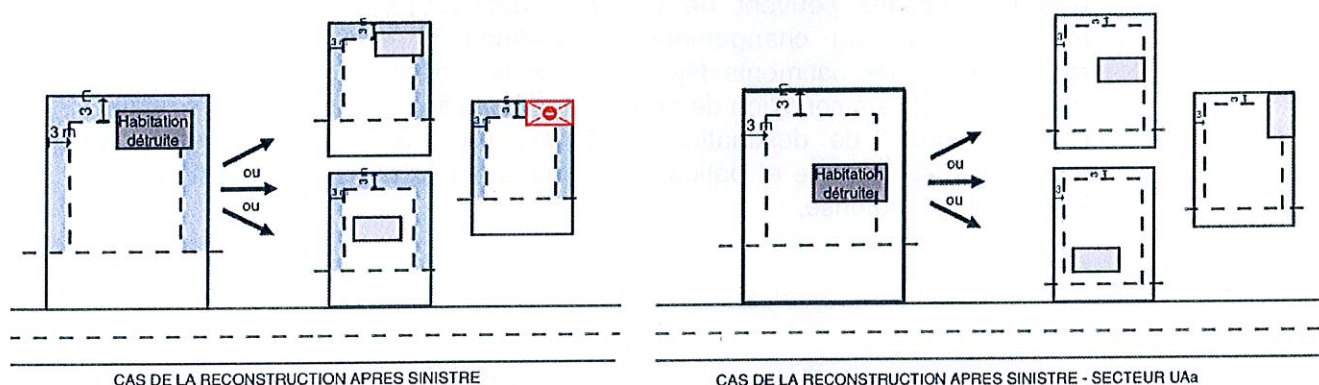


REGLES GENERALES DE PROSPECT - secteur UAa

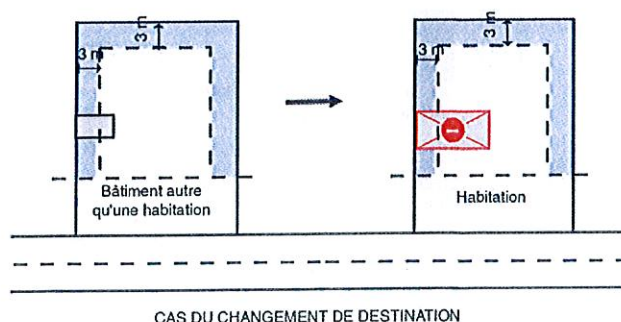
- 3- Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées en cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.



- 4- Les règles fixées en 1 et 1bis ne s'appliquent pas à la reconstruction de constructions existantes détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.



- 5- Le changement de destination de constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Dans le cas des annexes de l'alinéa 2 dont l'implantation en limite séparative est autorisée, le changement de destination en faveur de l'habitat n'est pas autorisé.



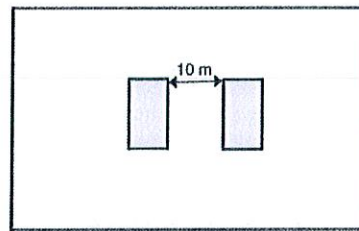
ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En dehors du secteur UAa :

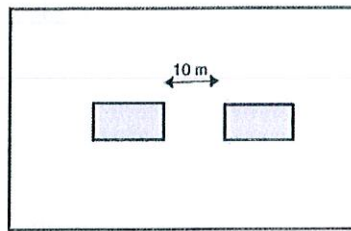
Cas général :

Deux constructions à destination d'habitation non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.



REGLE GENERALE

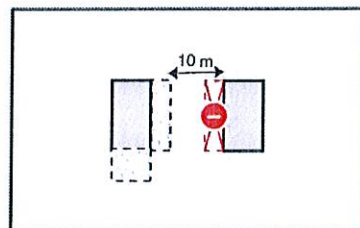


REGLE GENERALE

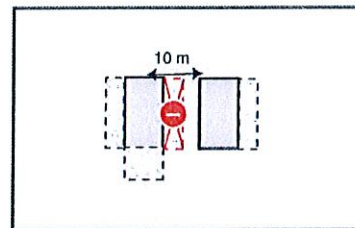
Cas particuliers de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle:

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux transformations, au changement de destination, aux rénovations, à la reconstruction de bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

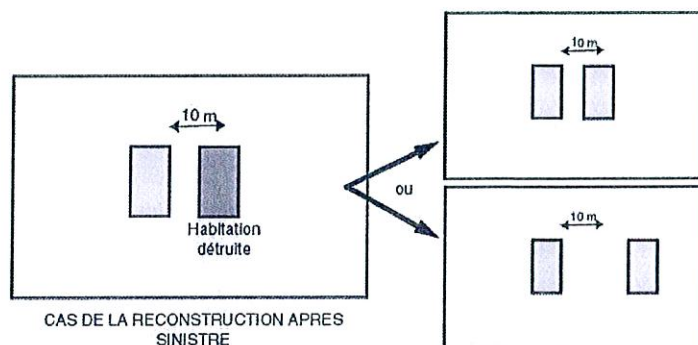
Le changement de destination en faveur de l'habitat des annexes ne respectant pas la règle et bâties postérieurement à la date d'approbation du PLU n'est pas autorisé.



CAS DES EXTENSIONS



CAS DES EXTENSIONS



CAS DE LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

CAS DE LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le secteur UAa :

Les distances appliquées hors du secteur UAa sont ramenées à **4 mètres** si l'une au moins des façades est percée d'une baie et à **2 mètres** dans le cas contraire.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Hors secteur UAa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **20%** de la superficie du terrain.
2. Dans le secteur UAa, l'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à **40%** de la superficie du terrain.
3. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, cette prescription n'est pas applicable à l'extension mesurée, à la rénovation, à la transformation ni à la reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 3 niveaux, soit **R + 1 + C** (combles aménageables).
- 2- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder **9 mètres** au faîtage. Celle des annexes est pour sa part limitée à 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 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.
- 4- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

Règles générales.

11-2 Matériaux

- 1- Les matériaux (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 3- La tuile canal, la tuile en PVC, le bac acier, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.
- 4- Le zinc est autorisé en toiture à condition qu'il soit de teinte ardoise.
- 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 polychromie¹ 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. Le tout pourra être complété par des soubassements en briques (structurelles ou de parement), ou un marquage des angles, par exemple. 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.

¹ 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 compter **au moins 2 versants inclinés d'au moins 45°**. 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 (sans pente minimale) sont autorisées à condition :
 - ✓ qu'elles ne couvrent pas une superficie supérieure à 50% de la superficie totale de la toiture ;
 - ✓ qu'elles s'inscrivent dans l'expression architecturale de la construction ;
 - ✓ qu'elles soient végétalisées.

Elles peuvent en outre être autorisées en éléments de liaison ou pour des **extensions** mesurées. Dans ce cas, il n'est pas imposé qu'elles soient végétalisées.

- 3- Les toitures - autres que les toitures terrasses - des constructions à destination d'habitation doivent observer un **débord d'au moins 0,20 mètre**, en façade comme en pignon. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UAa 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- Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Les couleurs seront de ton soutenu et 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.

11-5 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

11-6 Cas particulier des annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol

1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente et un type de toiture différents et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.

11-6bis Cas particulier des extensions et vérandas

1. Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) 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 Cas particulier des constructions à destination de commerce, service, activité artisanale, entrepôt et équipement public ou d'intérêt collectif

Sous réserve d'une intégration satisfaisante du bâti dans l'environnement, une plus grande diversité dans le traitement des formes, des volumes et des toitures peut être autorisée dans le cas de constructions à destination de commerce, service, activité artisanale, entrepôt et équipement public ou d'intérêt collectif.

11-8 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*). Leur hauteur est limitée à deux mètres sauf en limite avec le plateau agricole (zone A) où les haies libres et bocagères devront être favorisées. Sur le domaine public, si elles sont doublées de grillage, la végétation devra intégrer le grillage de manière à le masquer.
- 3- Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les toiles imitant la végétation.
- 4- Les murs et clôtures pleines sont interdits le long des voies, à l'exception :
 - o des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,20 m;
 - o des murs enduits n'excédant pas 0.80 m.

Les murs pourront être prolongés de grilles métalliques sous réserve que l'ensemble de l'ouvrage n'excède pas 1m50. Les palissades ou grilles plastiques sont interdites.

11-9 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. 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 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 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 3- 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 d'assainissement des eaux usées.
- 4- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain à bâtir de fruitiers ou d'arbres d'essences locales.
- 5- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 6- Pour tous travaux (hors coupe d'entretien habituel) touchant des éléments du paysage recensés, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par des cercles pleins ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres pleins ;
 - les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- 1- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0.25** pour les constructions de toute nature. Il ne s'applique pas à la reconstruction des constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 2- **Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en secteur UAa.**
- 2- **En vertu de l'article L.123-1-1** du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

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

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB comprend le secteur du hameau de la Londe, au bâti peu dense et majoritairement traditionnel. La commune souhaite permettre une densification modérée de ce secteur et enrayer le développement linéaire amorcé. Il s'agit d'un hameau à vocation résidentielle. Dans la mesure où il est situé en vis à vis direct avec le futur site classé, les règles édictées s'attachent à assurer une bonne intégration au cadre bâti et paysager.

Rappel n°1: 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.

Rappel n°2 : Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

Rappel n°3 : Les constructions situées dans les zones délimitées par le plan de la pièce n°9 du dossier de PLU sont soumises au permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R 421-27 du Code de l'urbanisme. Sur le reste du territoire communal, les seules démolitions mentionnées à l'article R. 421-28 alinéas d) et e) sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités industrielles.
- 2- Les commerces, activités artisanales et services
- 3- Les entrepôts
- 4- Le camping pratiqué isolément en application de l'article R 111-43 du Code de l'urbanisme, la création de terrains de camping et de terrains aménagés pour l'accueil de caravanes.
- 5- Les habitations légères de loisirs isolées ou implantées sur des terrains prévus à cet effet.
- 6- Le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés
- 7- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- 8- 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.
- 9- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 10- 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 **constructions à usage d'habitation**, l'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement de destination lorsque le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens
- 2- 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 sous-sols à condition que soient prévues toutes dispositions nécessaires, compte tenu de la nature et de la configuration des terrains, notamment en ce qui concerne les risques d'infiltration d'eau et l'évacuation des eaux de ruissellement de l'accès au sous-sol, par un dispositif adapté. Les caves en sous-sols sans ouverture directe vers l'extérieur sont autorisées.
- 4- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 5- L'entreposage de caravanes sur un terrain où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur, en application de l'article R 111-40 du Code de l'urbanisme. Il est toléré une seule caravane par résidence.
- 6- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées
- 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) 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.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- 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.
- 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- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 6- 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. De plus, l'entrée ainsi aménagée devra prendre la forme d'une **entrée charretière** pour faciliter le passage des véhicules et des personnes handicapées.
- 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

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par le biais d'un **dispositif d'assainissement individuel**. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire pourra prendre connaissance des prescriptions du Syndicat d'assainissement non collectif du canton de Routot. En particulier, il pourra consulter les pièces suivantes du dossier de PLU :

- La pièce n°6-1 présente l'interface entre le zonage et le mode d'assainissement prévu ;
- La pièce n°6-2 présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

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

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

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, sauf impossibilité technique avérée, 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.

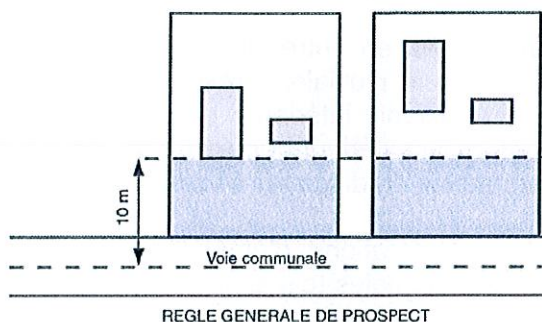
ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

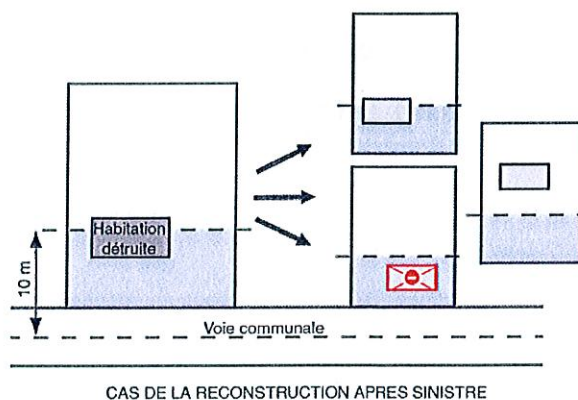
**ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1- Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un retrait d'au moins **10 mètres** par rapport à l'axe de toutes les voies existantes ou à créer.

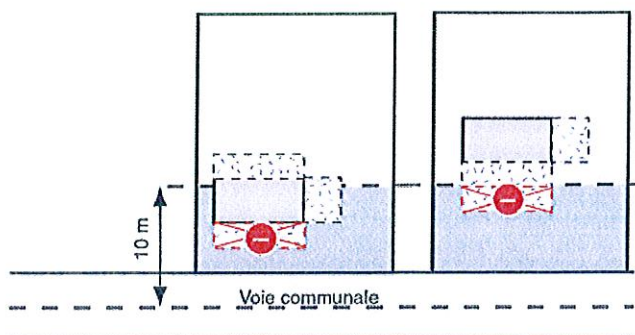
ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6



- 2- Les règles fixées en 1- ne s'appliquent pas à la reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas cette règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.



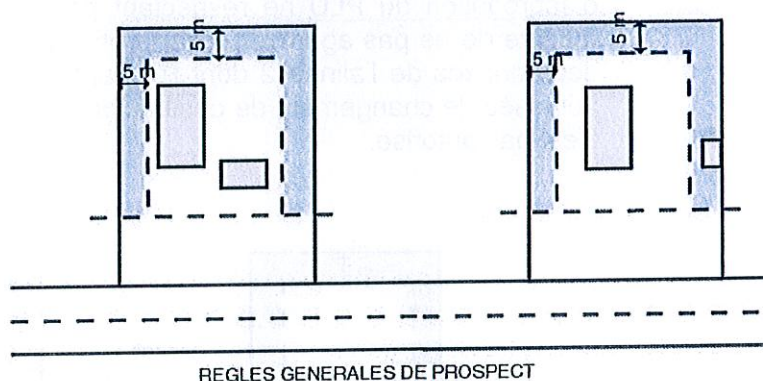
- 3- Les règles fixées en 1- pourront ne pas être respectées en cas d'extension de bâtiments existants situés à des distances inférieures à celles fixées, à condition que les travaux n'aient pas pour effet de rapprocher le bâtiment de la voie.



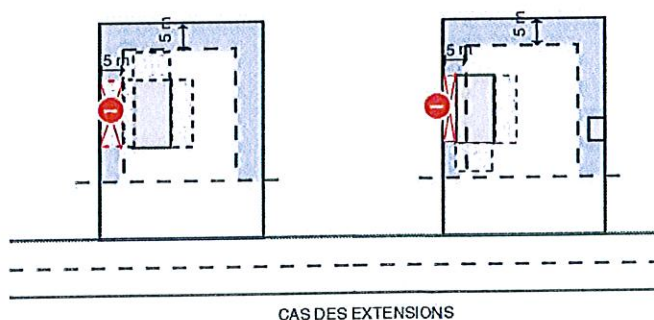
- 4- Le changement de destination de constructions situées à des distances inférieures à celles fixées à l'alinéa 1 est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

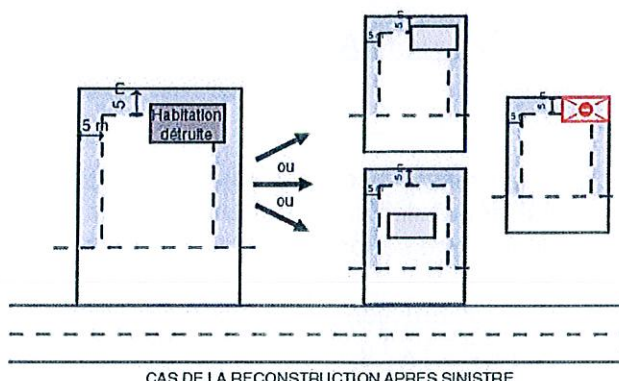
- 1- Les **constructions nouvelles autres que les annexes décrites à l'alinéa 2** doivent s'implanter à une distance d'au moins **cinq mètres** de la limite séparative.
- 2- Les constructions annexes présentant une superficie au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur inférieure ou égale à 2m50 au faîtage, tels que les abris de jardins, pourront s'implanter à des distances inférieures, y compris en limite séparative.



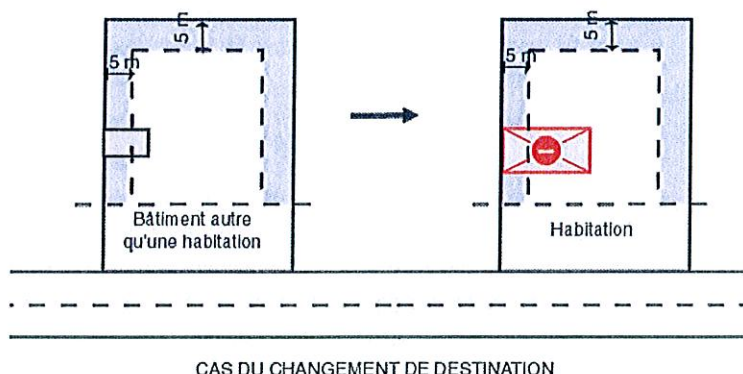
- 3- La règle fixée en 1- pourra ne pas être respectée en cas d'extension de bâtiments existants situés à une distance inférieure à celle fixée, sous réserve que l'extension n'ait pas pour effet de rapprocher le bâtiment de la (ou des) limite(s) séparative(s).



- 4- La règle fixée en 1- ne s'applique pas à la reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.



- 5- Le changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Dans le cas des annexes de l'alinéa 2 dont l'implantation en limite séparative est autorisée, le changement de destination ultérieur en faveur de l'habitat n'est pas autorisé.

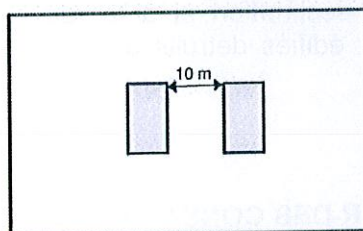


ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

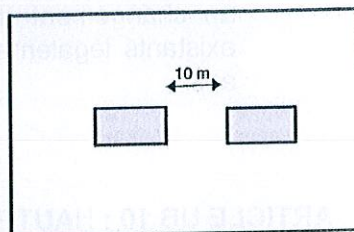
Cas général :

Deux constructions à destination d'habitation non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à **10 mètres**.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.



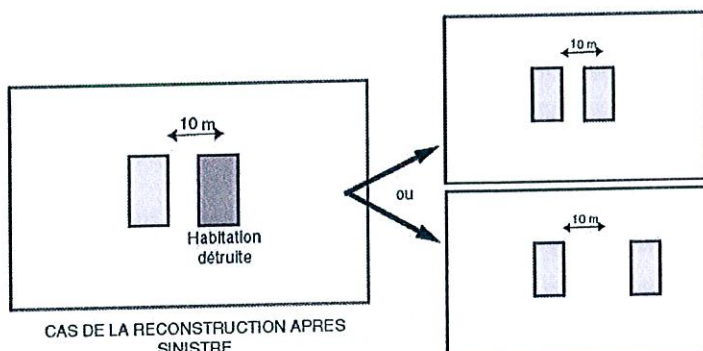
REGLE GENERALE



REGLE GENERALE

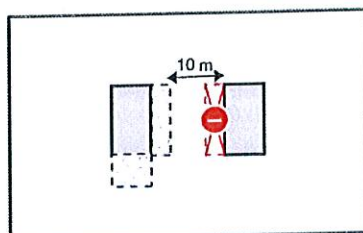
Cas particuliers de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle:

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux transformations, au changement de destination, aux rénovations, à la reconstruction de bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Le changement de destination en faveur de l'habitat des annexes ne respectant pas la règle et bâties postérieurement à la date d'approbation du PLU n'est pas autorisé.

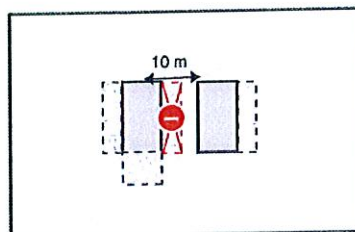


CAS DE LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

CAS DE LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE



CAS DES EXTENSIONS



CAS DES EXTENSIONS

ARTICLE UB 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. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, cette prescription n'est pas applicable à l'extension mesurée, à la rénovation, à la transformation, au changement de destination ni à la reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder **3 niveaux**, soit **R + 1 + C** (combles aménageables).
- 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.
- 4- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

Règles générales.

11-2 Matériaux

- 1- Les matériaux (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 3- La tuile canal, la tuile en PVC, le bac acier, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.
- 4- Le zinc est autorisé en toiture à condition qu'il soit de teinte ardoise.
- 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 polychromie² 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. Le tout pourra être complété par des soubassements en briques (structurelles ou de parement), ou un marquage des angles, par exemple. 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.

² 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 compter au moins 2 versants inclinés d'au moins 45°. 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 (sans pente minimale) sont autorisées à condition :
 - ✓ qu'elles ne couvrent pas une superficie supérieure à 50% de la superficie totale de la toiture ;
 - ✓ qu'elles s'inscrivent dans l'expression architecturale de la construction ;
 - ✓ qu'elles soient végétalisées.

Elles peuvent en outre être autorisées en éléments de liaison ou pour des extensions mesurées. Dans ce cas, il n'est pas imposé qu'elles soient végétalisées.

- 3- Les toitures - autres que les toitures terrasses - des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre, en façade comme en pignon. 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- Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Les couleurs seront de ton soutenu et 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

11-5 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

11-6 Cas particulier des annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol

1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente et un type de toiture différents et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.

11-6bis Cas particulier des extensions et vérandas

1. Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) 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 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) construction(s) existante(s) 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*). Leur hauteur est limitée à deux mètres sauf en limite avec le plateau agricole (zone A) où les haies libres et bocagères devront être favorisées. Sur le domaine public, si elles sont doublées de grillage, la végétation devra intégrer le grillage de manière à le masquer.
- 3- Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les toiles imitant la végétation.
- 4- Les murs et clôtures pleines sont interdits le long des voies, à l'exception :
 - o des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,20 m;
 - o des murs enduits n'excédant pas 0.80 m.

Les murs pourront être prolongés de grilles métalliques sous réserve que l'ensemble de l'ouvrage n'excède pas 1m50. Les palissades ou grilles plastiques sont interdites.

11-9 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. 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 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 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 3- 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 d'assainissement des eaux usées.
- 4- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain à bâtir de fruitiers ou d'arbres d'essences locales.
- 5- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.

6- Pour tous travaux (hors coupe d'entretien habituel) touchant des éléments du paysage recensés, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:

- les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
- les mares repérées au plan de zonage par des cercles pleins ;
- les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par des figurés d'arbres pleins ;
- les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,15** pour les constructions de toute nature. Il ne s'applique pas à la reconstruction des constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

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

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

La zone UR comprend le secteur du bourg inclus dans le périmètre de protection rapproché principal du captage d'eau des Varras. Il en résulte des contraintes fortes sur la construction retranscrite dans le règlement. Ainsi, seule l'évolution du bâti existant est autorisée mais encadrée.

Rappel n°1 : 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.

Rappel n°2 : Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

Rappel n°3 : Les constructions situées dans les zones délimitées par le plan de la pièce n°9 du dossier de PLU sont soumises au permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R 421-27 du Code de l'urbanisme. Sur le reste du territoire communal, les seules démolitions mentionnées à l'article R. 421-28 alinéas d) et e) sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme

ARTICLE UR 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- 1- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'**extension mesurée** des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités lorsque le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens
- 2- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...), **sous réserve du respect des règles et prescriptions de l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1997 instaurant la servitude d'utilité publique** et 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- La reconstruction **sur place et à des dimensions équivalentes** des bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou une destination autorisée par le présent règlement
- 4- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement

ARTICLE UR 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une **aire de stationnement** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique. De plus, l'entrée ainsi aménagée devra prendre la forme d'une **entrée charretière** pour faciliter le passage des véhicules et des personnes handicapées.
- 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

ARTICLE UR 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

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

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

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

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

Les eaux 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 mis en place pour la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit son efficacité. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le **débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.**

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

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

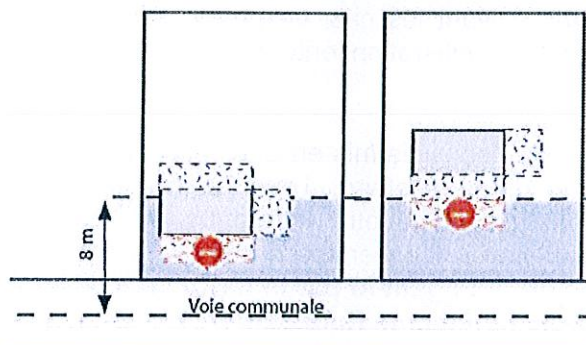
En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE UR 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

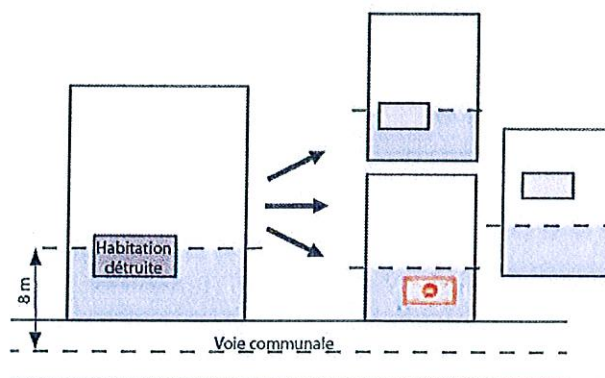
Pas de prescription particulière.

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

- 1- Les travaux d'extension des bâtiments existants situés à une distance inférieure à 8 mètres de l'axe de la voie ne devront pas avoir pour effet de rapprocher le bâtiment de la voie. Ceux effectués sur des constructions situées à des distances supérieures ou égales à 8 mètres de l'axe de la voie devront respecter une distance d'au moins 8 mètres comptée à partir de l'axe de cette voie.



- 2- La reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle peut s'effectuer à l'identique ou respecter la règle de prospect imposée en 1-.

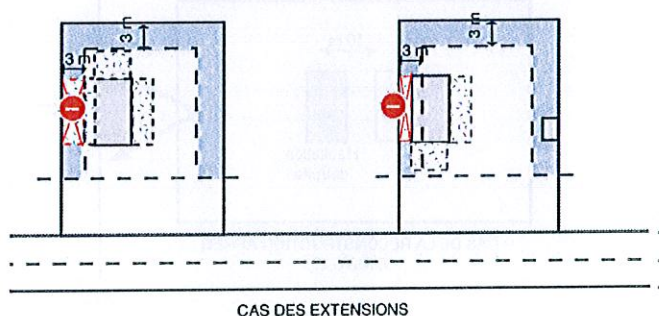


CAS DE LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

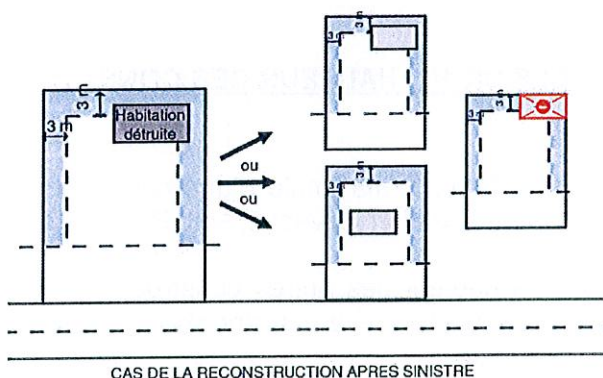
- 3- Le changement de destination de constructions existantes situées à une distance inférieure à celle fixée en 1- est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

- 1- Les **extensions de constructions existantes** doivent observer 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**
- 2- Les travaux d'extension des bâtiments existants situés à une distance inférieure à 3 mètres de la limite séparative ne devront pas avoir pour effet de rapprocher le bâtiment de la limite séparative.



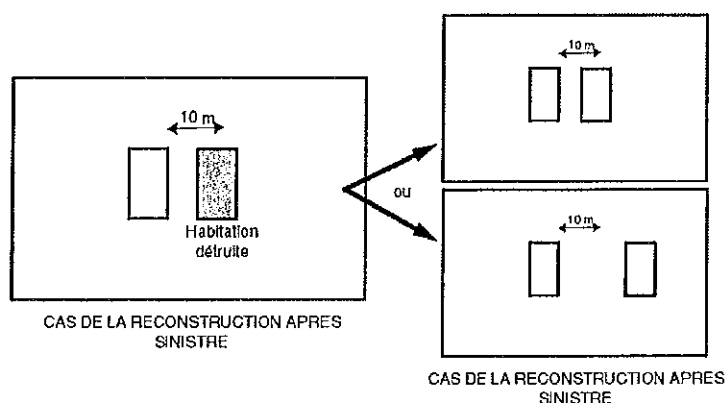
- 3- La règle fixée en 1- ne s'applique pas à la reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas cette règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.



- 4- Le changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

Les extensions, les transformations, les changements de destination, les rénovations de bâtiments existants, la reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans ne respectant pas une distance les séparant d'au moins 10 mètres sur une même propriété sont autorisés à condition de ne pas les rapprocher davantage l'un de l'autre.



ARTICLE UR 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UR 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 3 niveaux, soit **R + 1 + C** (combles aménageables).
- 2- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder **9 mètres** au faîtage. Celle des annexes est pour sa part limitée à 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 UR 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.
- 4- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

Règles générales : rénovation, extension.

11-2 Matériaux

- 1- Les matériaux (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 3- La tuile canal, le bac acier, la tuile PVC, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.
- 4- Le zinc est autorisé en toiture à condition qu'il soit de teinte ardoise.
- 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 polychromie³ 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. Le tout pourra être complété par des soubassements en briques (structurelles ou de parement), ou un marquage des angles, par exemple. 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.

³ 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 compter **au moins 2 versants inclinés d'au moins 45°**. 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 (sans pente minimale) sont autorisées à condition :
 - ✓ qu'elles ne couvrent pas une superficie supérieure à 50% de la superficie totale de la toiture ;
 - ✓ qu'elles s'inscrivent dans l'expression architecturale de la construction ;
 - ✓ qu'elles soient végétalisées.

Elles peuvent en outre être autorisées en éléments de liaison ou pour des extensions mesurées. Dans ce cas, il n'est pas imposé qu'elles soient végétalisées.

- 3- Les toitures - autres que les toitures terrasses - des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre, en façade comme en pignon. 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- Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Les couleurs seront de ton soutenu et 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

11-5 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

11-6 Cas particulier des annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol

1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente et un type de toiture différents et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.

11-6bis Cas particulier des extensions et vérandas

1. Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) 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 Cas particulier du changement de destination en faveur de commerces, services, activité artisanale, entrepôt ou équipements publics ou d'intérêt collectif

Sous réserve d'une intégration satisfaisante du bâti dans l'environnement, une plus grande diversité dans le traitement des formes, des volumes et des toitures peut être autorisée dans le cas de constructions à destination de commerce, service, activité artisanale, entrepôt et équipement public ou d'intérêt collectif.

11-8 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*). Leur hauteur est limitée à deux mètres sauf en limite avec le plateau agricole (commune de la Trinité de Thouberville) où les haies libres et bocagères devront être favorisées. Sur le domaine public, si elles sont doublées de grillage, la végétation devra intégrer le grillage de manière à le masquer.
- 3- Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les toiles imitant la végétation
- 4- Les murs et clôtures pleines sont interdits le long des voies, à l'exception :
 - des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,20 m;
 - des murs enduits n'excédant pas 0.80 m.

Les murs pourront être prolongés de grilles métalliques sous réserve que l'ensemble de l'ouvrage n'excède pas 1m50. Les palissades ou grilles plastiques sont interdites.

11-9 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. 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 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 UR 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UR 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 3- 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 d'assainissement des eaux usées.
- 4- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain à bâtir de fruitiers ou d'arbres d'essences locales.
- 5- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 6- Pour tous travaux (hors coupe d'entretien habituel) touchant des éléments du paysage recensés, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par des cercles pleins ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par des figurés d'arbres pleins ;
 - les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE UR 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ concerne un petit complexe commercial et de services situé en limite avec la commune de Saint-Ouen de Thouberville. La municipalité souhaite permettre le maintien et l'évolution des activités existantes en les encadrant de manière raisonnée afin d'éviter tout dysfonctionnement ou dégradation paysagère.

Rappel n°1 : 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 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 ou de services
- 2- Les entrepôts
- 3- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension mesurée 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
- 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 dix ans sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées

- 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) 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.

ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une **aire de stationnement** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique. De plus, l'entrée ainsi aménagée devra prendre la forme d'une **entrée charretière** pour faciliter le passage des véhicules et des personnes handicapées.
- 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

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**, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par le biais d'un **dispositif d'assainissement individuel**. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire pourra prendre connaissance des prescriptions du Syndicat d'assainissement non collectif du canton de Routot. En particulier, il pourra consulter les pièces suivantes du dossier de PLU :

- La pièce n°6-1 présente l'interface entre le zonage et le mode d'assainissement prévu ;
- La pièce n°6-2 présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

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

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

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, 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.

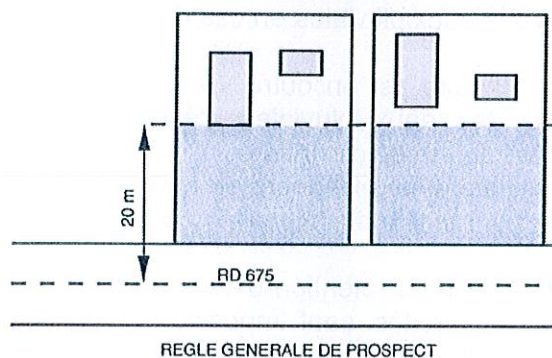
ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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 **20 mètres** par rapport à l'axe de la RD 675.

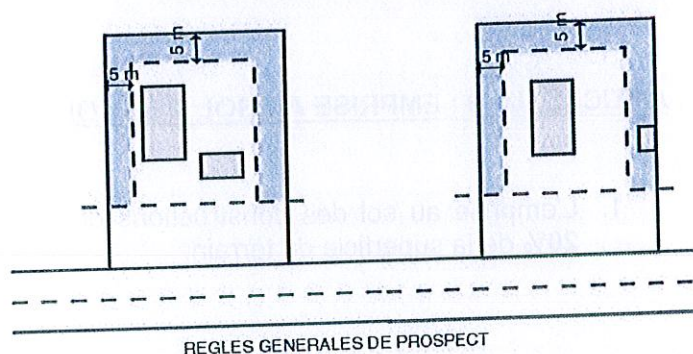
ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6



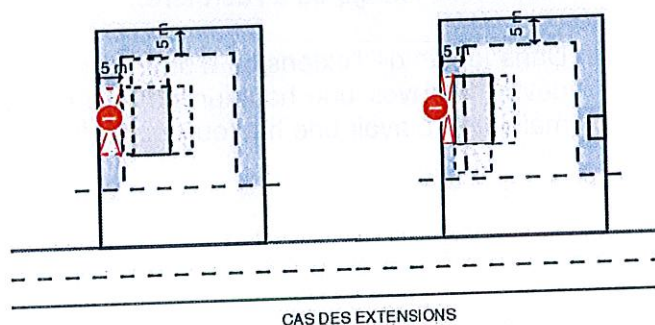
- 2- La règle fixée en 1- ne s'applique pas à la reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

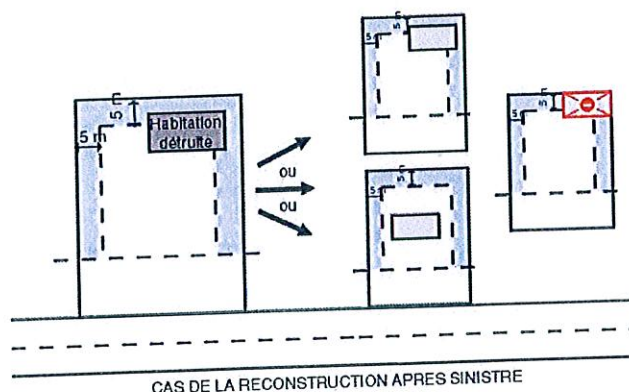
- 1- Toute construction nouvelle devra s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.



- 2- La règle fixée en 1- pourra ne pas être respectée en cas d'extension de bâtiments existants situés à une distance inférieure à celle fixée, sous réserve que l'extension n'ait pas pour effet de rapprocher le bâtiment de la (ou des) limite(s) séparative(s).



- 3- La règle fixée en 1- ne s'applique pas à la reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.



**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. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **20%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur des constructions de toute nature ne devra pas excéder **10 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.
- 2- Dans le cas de l'extension d'une construction existante, 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.
- 4- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

Règles générales.

11-2 Matériaux

- 1- Les matériaux (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, la tuile PVC, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.
- 3- Le bac acier et le zinc sont autorisés en toiture à condition qu'ils soient de teinte ardoise.

11-3 Couleurs

- 1- Les matériaux brillants et le noir sont interdits
- 2- Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Les couleurs seront de ton soutenu et 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

11-4 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

11-5 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 reste en harmonie avec la construction principale.
- 2- Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) 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.

11-6 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*). Leur hauteur est limitée à deux mètres sauf en limite avec le plateau agricole (zone A) où les haies libres et bocagères devront être favorisées. Sur le domaine public, si elles sont doublées de grillage, la végétation devra intégrer le grillage de manière à le masquer.
- 3- Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les toiles imitant la végétation.
- 4- Les murs et clôtures pleines sont interdits le long des voies, à l'exception :
 - o des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,20 m;
 - o des murs enduits n'excédant pas 0.80 m.

Les murs pourront être prolongés de grilles métalliques sous réserve que l'ensemble de l'ouvrage n'excède pas 1m50. Les palissades ou grilles plastiques sont interdites.

11-7 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement du bâtiment d'activité et de la parcelle devra optimiser l'exposition au Sud (façade principale du bâtiment d'activité, parc, ... 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 en cohérence avec l'orientation définie, c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.
- 2- Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc. Ces espaces verts doivent être plantés d'au moins un arbre haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- 3- Pour les constructions à destination d'activité artisanale, commerciale, d'entrepôts ou de bureaux, il est exigé un minimum de:
 - o une place de stationnement par employé ;
 - o une place de stationnement par tranche de **5 m²** de surface de plancher hors œuvre ;
 - o les places ou les aires de manœuvres nécessaires pour les véhicules utilitaires.
- 4- Pour les restaurants, il est exigé un minimum de :
 - o une place de stationnement par employé ;
 - o une place de stationnement par tranche de **5 m²** de surface de plancher hors œuvre.

- 5- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.
- 6- En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur dispose des options suivantes :
 - le report sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
 - l'acquisition des places de stationnement dans un parc privé voisin : le constructeur doit ici encore apporter la preuve qu'il a acquis les places nécessaires (titre d'acquisition sous conditions suspensives de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction. La condition de voisinage immédiat est également requise dans ce cas ;
 - la concession à long terme dans un parc public de stationnement : celle-ci doit être au minimum de 15 ans et la condition de voisinage (200 mètres) est également imposée. La justification doit être jointe à la demande de permis de construire
- 7- Si aucun des compromis cités à l'article U 12-7 n'a pu être trouvé, le constructeur devra s'acquitter d'une participation pour non réalisation de stationnement dont le montant, fonction du nombre de places de stationnement manquantes, est fixé par la municipalité par délibération. Cette taxe sera affectée à la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées (voir liste en annexe).
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 3- 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 d'assainissement des eaux usées.
- 4- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain à bâtir de fruitiers ou d'arbres d'essences locales.
- 5- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 6- Pour tous travaux (hors coupe d'entretien habituel) touchant des éléments du paysage recensés, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par des cercles pleins ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par des figurés d'arbres pleins ;
 - les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE UZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription particulière.

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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

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

Rappel n°1 : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines et des bêttoires avérées, 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.

Rappel n°2 : 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 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 AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS**

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

- 1- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.
- 2- 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.
- 3- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

- 1- Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 12 mètres par rapport à l'axe de la RD 675 et de 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou à créer.

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

- 1- Les **constructions nouvelles** devront 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**.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUa 12 : STATIONNEMENT

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Pour tous travaux (hors coupe d'entretien habituel) touchant les éléments du paysage recensés, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - o les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - o les mares repérées au plan de zonage par des cercle pleins ;
 - o les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par des figurés d'arbres pleins ;
 - o les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

La zone AUb est une zone destinée à recevoir un programme d'éco quartier avec habitat dense, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en vue de l'extension du bourg. L'opération devra faire l'objet d'une démarche de type « Approche Environnementale de l'Urbanisme » et devra assurer une mixité sociale.

Les constructions envisagées devront tenir compte des objectifs de Développement durable mentionnés ci-dessous :

- ✓ *Réduire la consommation d'énergie et privilégier les énergies renouvelables ;*
- ✓ *Améliorer la gestion de la ressource en eau ;*
- ✓ *Optimiser le choix et la consommation des matériaux ;*
- ✓ *Valoriser la qualité paysagère et la diversité biologique du site ;*
- ✓ *Proposer des logements bioclimatiques dans la mesure du possible.*

C'est une zone naturelle qui peut être ouverte immédiatement à l'urbanisation sous certaines conditions d'aménagement et de desserte par les équipements publics fixées dans les orientations particulières d'aménagement par secteurs (pièce n°2).

Le règlement établi vise à assurer une cohérence urbanistique entre les lotissements du Haut du Buc et la zone AUb.

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

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

**ARTICLE AUb 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 en application de l'article R 111-43 du Code de l'urbanisme, 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.
- 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 visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 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 AUB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS**

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-après, **uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**, et sous réserve d'un raccordement à la station d'épuration, dans le respect des orientations particulières d'aménagement définies dans la pièce n°2 du dossier de PLU:

1- Les habitations

- 2- Les activités commerciales, artisanales et de services, les entrepôts sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat.
- 3- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement de destination lorsque le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens
- 4- Les 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 sous-sols à condition que soient prévues toutes dispositions nécessaires, compte tenu de la nature et de la configuration des terrains, notamment en ce qui concerne les risques d'infiltration d'eau et l'évacuation des eaux de ruissellement de l'accès au sous-sol, par un dispositif adapté. Les caves en sous-sols sans ouverture directe vers l'extérieur sont autorisées.
- 6- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 7- L'entreposage temporaire de caravanes sur un terrain où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur, en application de l'article R 111-40 du Code de l'urbanisme. Il est toléré une seule caravane par résidence.
- 8- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées.
- 9- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (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.

ARTICLE AUb 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- 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.
- 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- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 6- 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. De plus, l'entrée ainsi aménagée devra prendre la forme d'une **entrée charretière** pour faciliter le passage des véhicules et des personnes handicapées.
- 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

ARTICLE 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**, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

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

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

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

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

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

Construction individuelle :

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux ruisselées sur sa propriété sur la base d'un volume de stockage dimensionné pour une pluie d'intensité décennale. Au-delà et en cas de pédologie très défavorable (K doit être supérieur ou égal à 1×10^{-6} m/s), les eaux doivent être gérées et collectées par le biais d'aménagements liés aux espaces communs (voiries, en particulier).

La pose d'une citerne de récupération des eaux de pluie enterrée est obligatoire pour chaque construction. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales

Opération d'aménagement globale :

La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il sera particulièrement tenu compte des chemins hydrauliques naturels (rus, fossés, ...) se créant au moment des fortes précipitations (axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales).

Il faudra prévoir des talus et fossés largement dimensionnés au droit de la voie de desserte interne perpendiculaire à la pente naturelle du terrain (Ouest-Est).

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. Ils seront dirigés vers l'ouvrage de rétention hydraulique prévu en emplacement réservé n°8 (qui sera reprofilé et redimensionné si nécessaire).

Il devra être réalisé un système de noues ou de fossés pour canaliser les eaux de ruissellement vers cet ouvrage hydraulique de rétention des eaux

pluviales, ceux-ci devant être dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique exceptionnel.

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

Tous les dispositifs de rétention et de gestion d'eaux devront être réalisés dans un souci d'intégration optimale (sans bâche plastique apparente notamment).

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

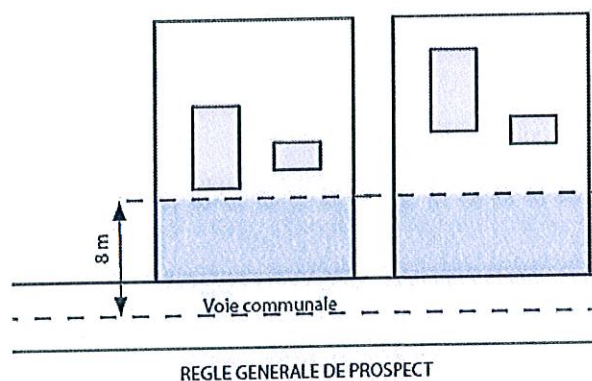
ARTICLE AUb 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUb 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 **8 mètres** par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer.

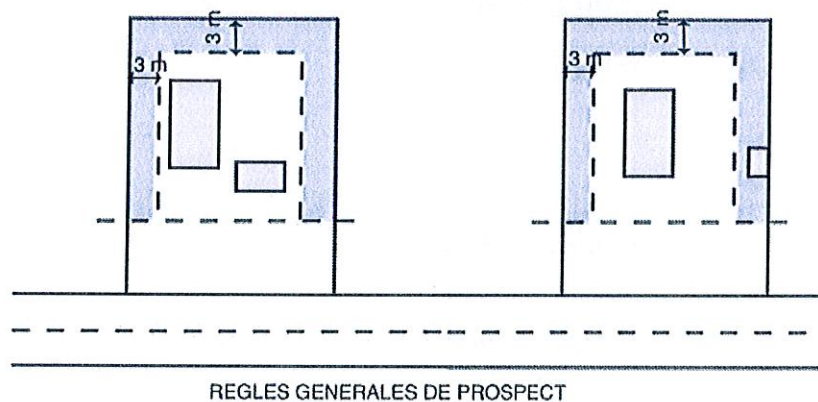
ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6



ARTICLE 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.

ILLUSTRATIONS DES REGLES DE L'ARTICLE 7



ARTICLE AUb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Cas général :

Deux constructions à destination d'**habitation** non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à **4 mètres** si l'une au moins des façades est percée d'une baie et à **2 mètres** dans le cas contraire. **Cette prescription ne s'applique pas aux annexes.**

L'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments ; de même, l'implantation des bâtiments sera choisie de manière à se protéger un maximum des vents froids. Dans tous les cas, la recherche d'un ensoleillement maximal des pièces principales ainsi qu'une bonne utilisation des espaces non bâtis sera privilégiée. **L'implantation devra éviter que les maisons nouvelles confisquent le rayonnement solaire utilisé en tant qu'énergie par des maisons existantes.**

ARTICLE AUb 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.

ARTICLE AUb 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder **3 niveaux**, soit **R + 1 + C** (combles aménageables).
- 2- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder **9 mètres** au faîtage. Celle des annexes est pour sa part limitée à 7 mètres au faîtage.

ARTICLE AUb 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Généralités :

- 1- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. D'une manière générale, sauf cas particulier de projet d'innovation architecturale, les bâtiments et clôtures devront être de conception simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. Les couleurs apparentes, hors huisseries, devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.
- 2- **Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie(s) renouvelable(s), doit être assuré pour chaque construction (*orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.*)**
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les constructions de type nord américain ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- 4- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

Règles générales.

11-2 Matériaux

- 1- Les seuls matériaux utilisés devront être des matériaux bioclimatiques, c'est-à-dire la pierre, les matériaux à base de terre cuite (y compris le torchis) ou de sable, les matériaux issus de la filière bois (de préférence d'essences locales), ou tout type de fibre végétale (paille, chanvre, lin, cellulose, ...) ainsi que les revêtements naturels (enduits à base de chaux).
- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 3- La tuile canal, le bac acier, la tuile en PVC, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.
- 4- Le zinc est autorisé en toiture à condition qu'il soit de teinte ardoise.
- 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 polychromie⁴ 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. Le tout pourra être complété par des soubassements en briques (structurelles ou de parement), ou un marquage des angles, par exemple. 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.

11-3 Caractéristiques des toitures

- 1- Les toitures doivent de manière générale compter **au moins 2 versants inclinés d'au moins 45°**. 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 (sans pente minimale) sont autorisées à condition :
 - ✓ qu'elles ne couvrent pas une superficie supérieure à 50% de la superficie totale de la toiture ;
 - ✓ qu'elles s'inscrivent dans l'expression architecturale de la construction ;
 - ✓ qu'elles soient végétalisées.

Elles peuvent en outre être autorisées en éléments de liaison ou pour des extensions mesurées. Dans ce cas, il n'est pas imposé qu'elles soient végétalisées.

⁴ 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

- 3- Les toitures - autres que les toitures terrasses - des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre, en façade comme en pignon, sauf 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- Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Les couleurs seront de ton soutenu et 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

11-5 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

11-6 Cas particulier des annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol

2. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente et un type de toiture différents et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.

11-6bis Cas particulier des extensions et vérandas

2. Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) 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 Cas particulier des constructions à destination de commerce, service, entrepôt, activité artisanale et équipement public ou d'intérêt collectif

Sous réserve d'une intégration satisfaisante du bâti dans l'environnement, une plus grande diversité dans le traitement des formes, des volumes et des toitures peut être autorisée dans le cas de constructions à destination de commerce, service, activité artisanale, entrepôt et équipement public ou d'intérêt collectif.

11-8 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*). Leur hauteur est limitée à deux mètres sauf en limite avec le plateau agricole (zone A) où les haies libres et bocagères devront être favorisées. Sur le domaine public, si elles sont doublées de grillage, la végétation devra intégrer le grillage de manière à le masquer.
- 3- Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les toiles imitant la végétation.
- 4- Les murs et clôtures pleines sont interdits le long des voies, à l'exception :
 - des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,20 m;
 - des murs enduits n'excédant pas 0.80 m.

Les murs pourront être prolongés de grilles métalliques sous réserve que l'ensemble de l'ouvrage n'excède pas 1m50. Les palissades ou grilles plastiques sont interdites.

11-9 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. 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 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... Dans la conception de la construction, il est en effet recommandé de privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité. 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. Enfin, il est recommandé de prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition...).

ARTICLE AUB 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE Aub 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées (voir liste en annexe).
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 3- 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 d'assainissement des eaux usées.
- 4- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain à bâtir de fruitiers ou d'arbres d'essences locales.
- 5- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 6- Pour tous travaux (hors coupe d'entretien habituel) touchant des éléments du paysage recensés, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par des cercles pleins ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par des figurés d'arbres pleins ;
 - les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

- 7- En limite de la zone A et Nh, il sera impérativement créé un **écran végétal constitué d'essences locales variées** destiné à assurer l'insertion des constructions.

ARTICLE Aub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

La zone AUc est une zone d'urbanisation future à court et moyen termes. Cette zone est à vocation principale d'habitat et doit permettre de poursuivre le développement du hameau de la Chouque. C'est une zone naturelle qui peut être ouverte immédiatement à l'urbanisation sous certaines conditions d'aménagement et de desserte par les équipements publics fixées dans les orientations particulières d'aménagement par secteurs (pièce n°2).

Le règlement établi vise à assurer une cohérence urbanistique entre le hameau de la Chouque et la zone AUc.

Rappel n°1 : 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.

Rappel n°2 : 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 AUc 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 en application de l'article R 111-43 du Code de l'urbanisme, 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.
- 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 visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 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 AUc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS**

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-après, **soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone**, dans le respect des orientations particulières d'aménagement définies dans la pièce n°2 du dossier de PLU:

1- Les habitations

- 2- Les activités commerciales, artisanales et de services, les entrepôts sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat.
- 3- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement de destination lorsque le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens
- 4- Les 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 sous-sols à condition que soient prévues toutes dispositions nécessaires, compte tenu de la nature et de la configuration des terrains, notamment en ce qui concerne les risques d'infiltration d'eau et l'évacuation des eaux de ruissellement de l'accès au sous-sol, par un dispositif adapté. Les caves en sous-sols sans ouverture directe vers l'extérieur sont autorisées.
- 6- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 7- L'entreposage temporaire de caravanes sur un terrain où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur, en application de l'article R 111-40 du Code de l'urbanisme. Il est toléré une seule caravane par résidence.
- 8- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées.
- 9- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (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.

ARTICLE AUc 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- 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.
- 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- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 6- 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. De plus, l'entrée ainsi aménagée devra prendre la forme d'une **entrée charretière** pour faciliter le passage des véhicules et des personnes handicapées.
- 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
- 8- Tout **nouvel accès direct privatif** sur la Route départementale n°675 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 AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

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

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

- La pièce n°6-1 présente l'interface entre le zonage et le mode d'assainissement prévu ;
- La pièce n°6-2 présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

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

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

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, sauf impossibilité technique avérée, 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.

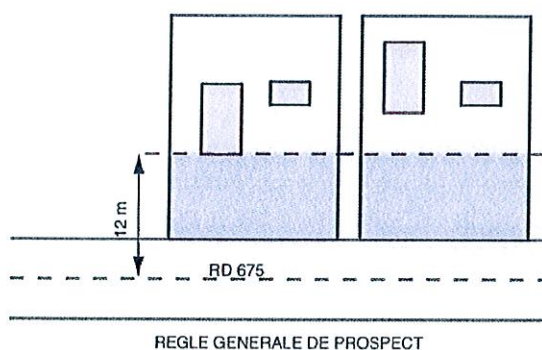
ARTICLE AUc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

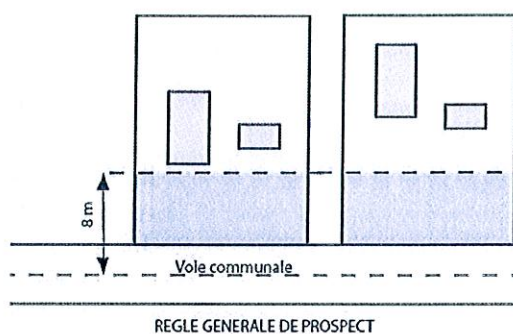
**ARTICLE AUc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1- Les **constructions nouvelles de toute nature** doivent être implantées avec un retrait :
- d'au moins **12 mètres** par rapport à l'axe de la Route Départementale n°675 ;
 - d'au moins **8 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou à créer.

ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6



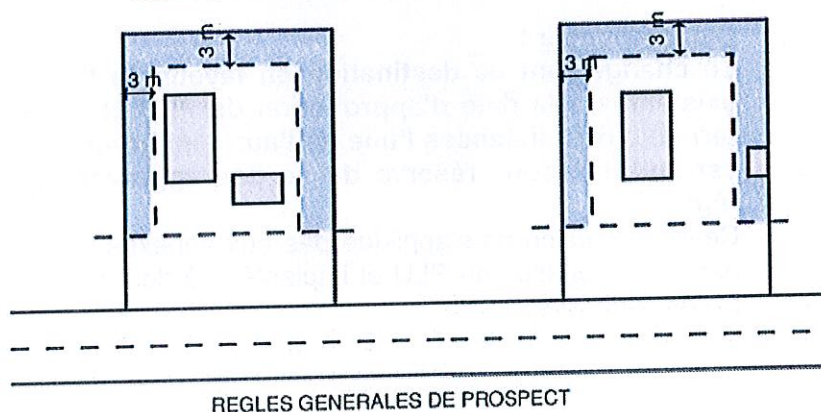
ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6



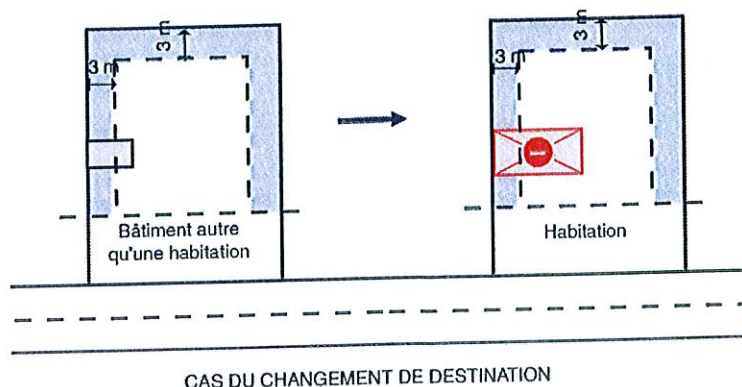
**ARTICLE AUc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- 1- Les **constructions nouvelles autres que les annexes décrites à l'alinéa 3** 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**.
- 2- En périphérie Ouest de la zone, les **constructions nouvelles autres que les annexes décrites à l'alinéa 3** doivent s'implanter à une distance d'au moins 10 mètres par rapport à la limite de la zone A.
- 3- Les constructions annexes présentant une superficie au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur inférieure ou égale à 2m50 au faîtage, tels que les abris de jardins, pourront s'implanter à des distances inférieures, y compris en limite séparative.

ILLUSTRATIONS DES REGLES DE L'ARTICLE 7



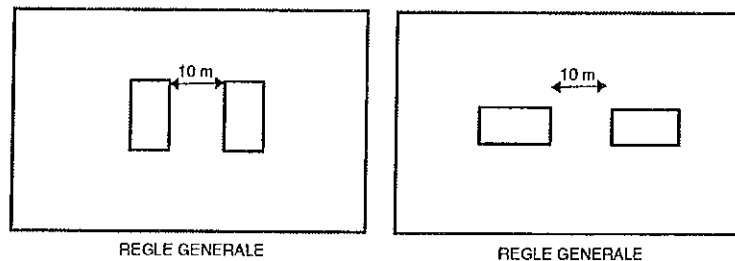
- 4- Le changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Dans le cas des annexes de l'alinéa 2 dont l'implantation en limite séparative est autorisée, le changement de destination ultérieur en faveur de l'habitat n'est pas autorisé.



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

Cas général :

Deux constructions à destination d'**habitation** non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à **10 mètres**. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes.



Cas particulier :

Le changement de destination en faveur de l'habitat de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées sur un même terrain à des distances l'une de l'autre inférieures à celle fixée ci-dessus est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Cette dérogation ne s'applique pas aux annexes bâties postérieurement à la date d'approbation du PLU et implantées à des distances inférieures à celles fixées ci-dessus.

ARTICLE AUc 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.

ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder **3 niveaux**, soit **R + 1 + C** (combles aménageables).
- 2- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder **9 mètres** au faîtage. Celle des annexes est pour sa part limitée à 7 mètres au faîtage.

ARTICLE AUc 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.
- 4- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

Règles générales.

11-2 Matériaux

- 1- Les matériaux (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 3- La tuile canal, le bac acier, la tuile en PVC, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.
- 4- Le zinc est autorisé en toiture à condition qu'il soit de teinte ardoise.
- 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 polychromie⁵ 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. Le tout pourra être complété par des soubassements en briques (structurelles ou de parement), ou un marquage des angles, par exemple. 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.

11-3 Caractéristiques des toitures

- 1- Les toitures doivent de manière générale compter **au moins 2 versants inclinés d'au moins 45°**. 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 (sans pente minimale) sont autorisées à condition :
 - ✓ qu'elles ne couvrent pas une superficie supérieure à 50% de la superficie totale de la toiture ;
 - ✓ qu'elles s'inscrivent dans l'expression architecturale de la construction ;
 - ✓ qu'elles soient végétalisées.

Elles peuvent en outre être autorisées en éléments de liaison ou pour des extensions mesurées. Dans ce cas, il n'est pas imposé qu'elles soient végétalisées.

⁵ 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

- 3- Les toitures - autres que les toitures terrasses - des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre, en façade comme en pignon. 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- Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Les couleurs seront de ton soutenu et 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

11-5 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

11-6 Cas particulier des annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol

1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente et un type de toiture différents et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.

11-6bis Cas particulier des extensions et vérandas

1. Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) 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 Cas particulier des constructions à destination de commerce, service, entrepôt, activité artisanale et équipement public ou d'intérêt collectif

Sous réserve d'une intégration satisfaisante du bâti dans l'environnement, une plus grande diversité dans le traitement des formes, des volumes et des toitures peut être autorisée dans le cas de constructions à destination de commerce, service, activité artisanale, entrepôt et équipement public ou d'intérêt collectif.

11-8 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*). Leur hauteur est limitée à **deux mètres** sauf en limite avec le plateau agricole (zone A) où les haies libres et bocagères devront être favorisées. Sur le domaine public, si elles sont doublées de grillage, la végétation devra intégrer le grillage de manière à le masquer.
- 3- Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les toiles imitant la végétation.
- 4- Les murs et clôtures pleines sont interdits le long des voies, à l'exception :
 - o des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,20 m;
 - o des murs enduits n'excédant pas 0.80 m.

Les murs pourront être prolongés de grilles métalliques sous réserve que l'ensemble de l'ouvrage n'excède pas 1m50. Les palissades ou grilles plastiques sont interdites.

11-9 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. 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 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 AUc 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUc 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées (voir liste en annexe).
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 3- 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 d'assainissement des eaux usées.
- 4- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain à bâtir de fruitiers ou d'arbres d'essences locales.
- 5- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 6- Pour tous travaux (hors coupe d'entretien habituel) touchant des éléments du paysage recensés, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par des cercles pleins ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par des figurés d'arbres pleins ;
 - les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- 1- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0.25** pour les constructions de toute nature. Il ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 2- **En vertu de l'article L.123-1-1** du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

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

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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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.

Rappel n°1 : 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.

Rappel n°2 : Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

Rappel n°3 : Les constructions situées dans les zones délimitées par le plan de la pièce n°9 du dossier de PLU sont soumises au permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R 421-27 du Code de l'urbanisme. Sur le reste du territoire communal, les seules démolitions mentionnées à l'article R. 421-28 alinéas d) et e) sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme.

Rappel n°4 : 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.

Rappel n°5 : Une extension mesurée ne doit pas être trop importante et ne doit pas « bouleverser » la construction. A ce titre, elle ne doit pas dépasser **25% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.**

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- 1- Les utilisations et occupations du sol liées directement à l'exploitation agricole (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, les coopératives agricoles, ...), y compris 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.
- 2- Les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification (notamment les activités touristiques) sous réserve que celles-ci assurent un prolongement de l'acte de production ou ont comme support l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.
- 3- La reconstruction des bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone.
- 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 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 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 sont autorisés à condition :
 - qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et/ou qu'ils contribuent à supprimer 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.
- 7- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une **aire de stationnement** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique. De plus, l'entrée ainsi aménagée devra prendre la forme d'une **entrée charretière** pour faciliter le passage des véhicules et des personnes handicapées.
- 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.
- 7- La création de tout nouvel accès privatif direct sur la RD 675 en dehors de la zone agglomérée est interdite.

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**, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

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

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

- La pièce n°6-1 présente l'interface entre le zonage et le mode d'assainissement prévu ;
- La pièce n°6-2 présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

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

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

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

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

Les eaux 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 mis en place pour la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit son efficacité. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le **débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.**

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

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.

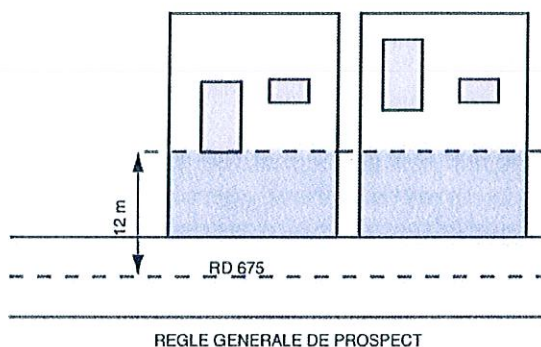
ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

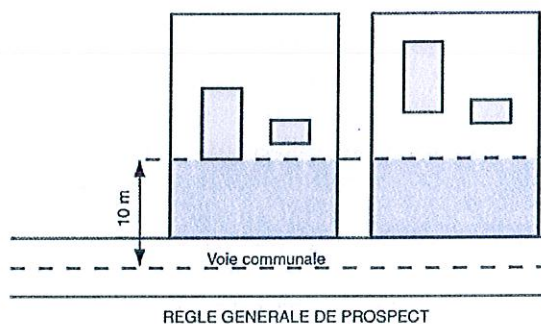
**ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1- Les constructions nouvelles de toute nature autres que les bâtiments agricoles doivent être implantées avec un retrait d'au moins **12 mètres** par rapport à l'axe de la RD 675 et **10 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou à créer.

ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6

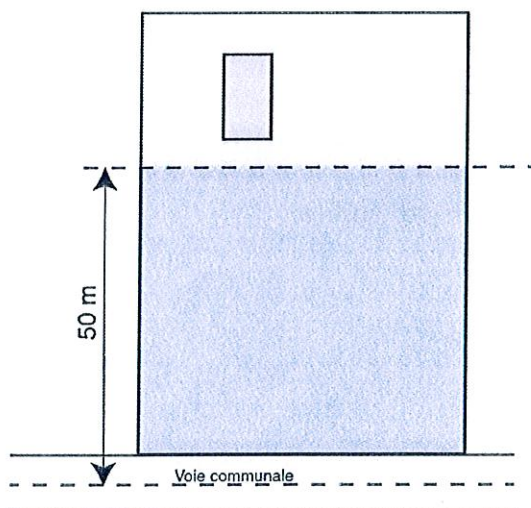


ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6

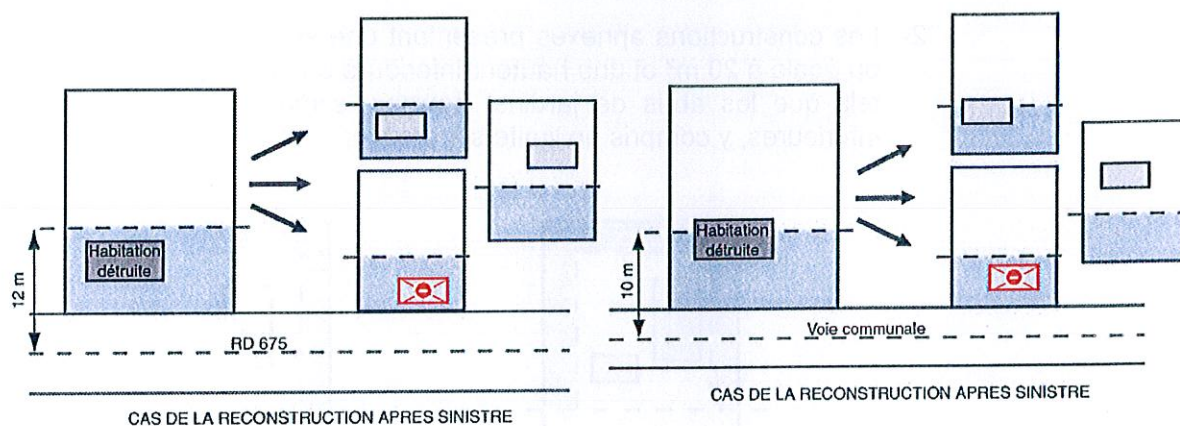


- 2- Les bâtiments agricoles seront implantés à une distance de **50 mètres** minimum comptée à partir de l'axe de toutes les voies existantes ou à créer.

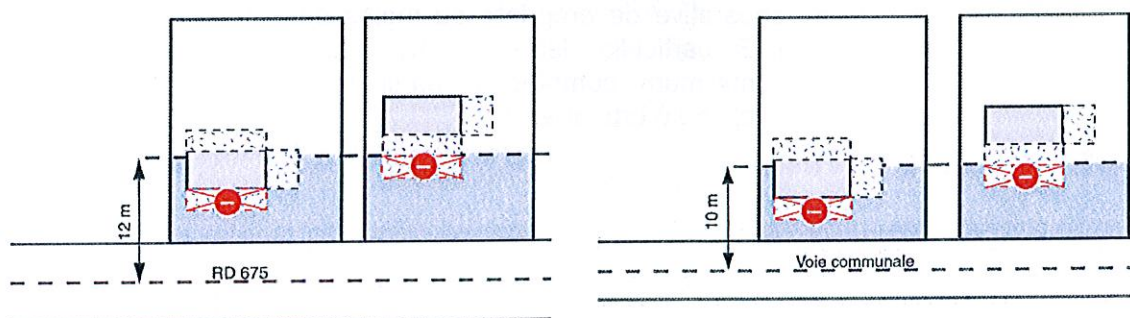
ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6



- 3- La règle fixée en 1- ne s'applique pas à la reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.



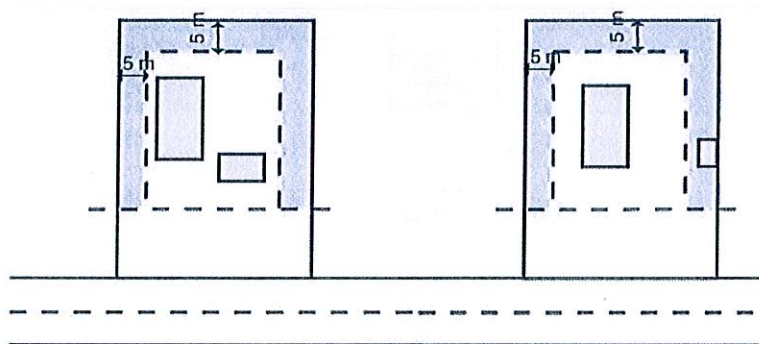
- 4- Les règles fixées en 1- pourront ne pas être respectées en cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas la règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.



- 5- Le changement de destination de constructions existantes situées à des distances inférieures à celles fixées à l'alinéa 1 est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle et que la destination soit autorisée par le règlement de la zone.

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

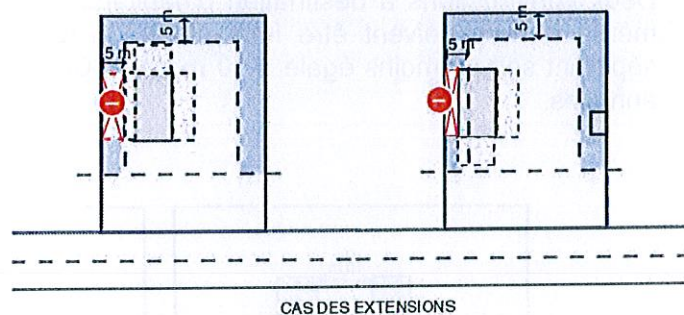
- 1- Les constructions nouvelles autres que les annexes décrites à l'alinéa 2 et les bâtiments agricoles devront s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.
- 2- Les constructions annexes présentant une superficie au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur inférieure ou égale à 2m50 au faîtage, tels que les abris de jardins, pourront s'implanter à des distances inférieures, y compris en limite séparative.



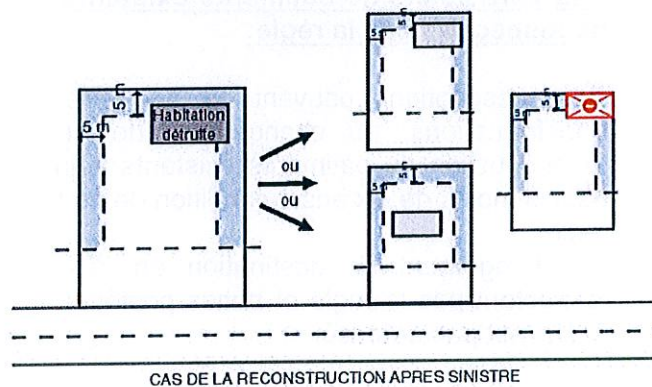
REGLES GENERALES DE PROSPECT

- 3- Les bâtiments agricoles devront observer un recul par rapport à la limite séparative de propriété au moins égal à 2 fois sa hauteur au faîtage. En particulier, les silos devront respecter une distance de 50 mètres minimum comptée à partir de la limite de toute zone urbanisable ou à urbaniser.

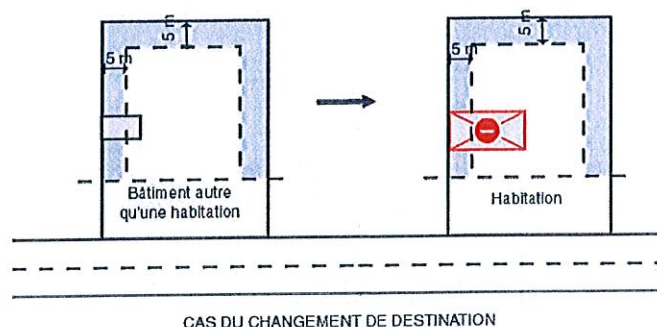
- 4- La règle fixée en 1- pourra ne pas être respectée en cas d'extension de bâtiments existants situés à une distance inférieure à celle fixée, sous réserve que l'extension n'ait pas pour effet de rapprocher le bâtiment de la (ou des) limite(s) séparative(s).



- 5- La règle fixée en 1- ne s'applique pas à la reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.



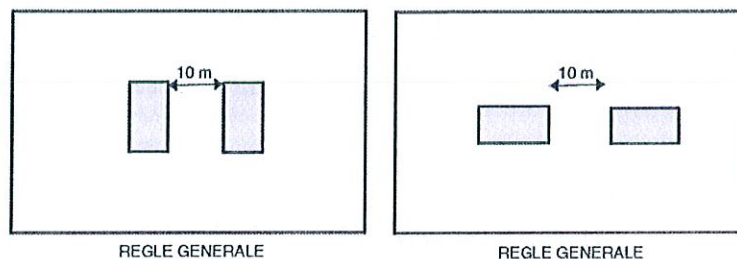
- 6- Le changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à une distance inférieure à celle fixée à l'alinéa 1- est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Par contre, le changement de destination en faveur de l'habitat des annexes décrites à l'alinéa 2 bâties postérieurement à la date d'approbation du PLU n'est pas autorisé.



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

Cas général :

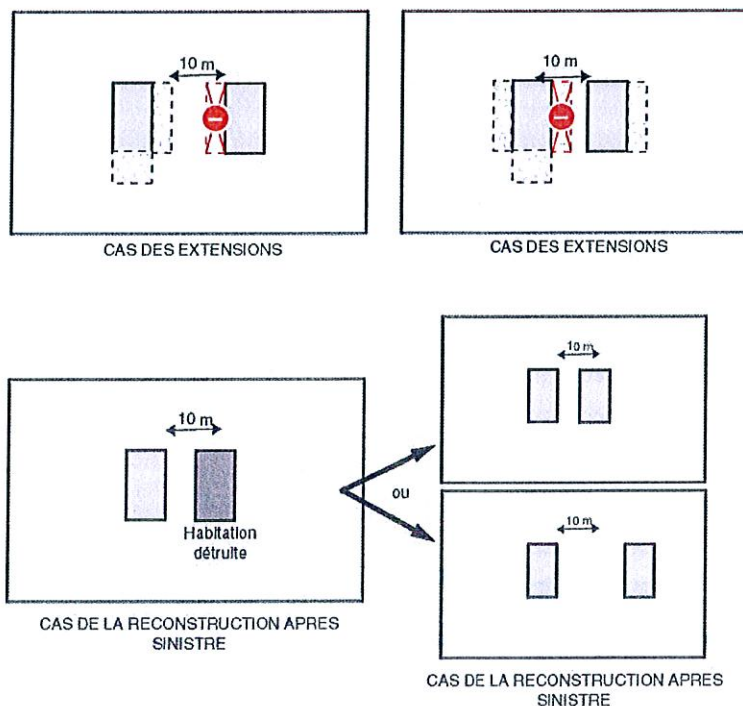
Deux constructions à destination d'habitation non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à **10 mètres**. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.



Cas particuliers de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle:

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux transformations, au changement de destination, aux rénovations, à la reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Le changement de destination en faveur de l'habitat des annexes ne respectant pas la règle et bâties postérieurement à la date d'approbation du PLU n'est pas autorisé.



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**, soit **R + 1 + C** (combles aménageables).
- 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.
- 4- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

11-2 Cas des constructions à destination d'activité agricole : hangar, entrepôt, grange, ...

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.

Règles applicables aux autres constructions.

11-3 Matériaux

- 1- Les matériaux (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 3- La tuile canal, le bac acier, la tuile en PVC, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.
- 4- Le zinc est autorisé en toiture à condition qu'il soit de teinte ardoise.

- 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 polychromie⁶ 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. Le tout pourra être complété par des soubassements en briques (structurelles ou de parement), ou un marquage des angles, par exemple. 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.

11-4 Caractéristiques des toitures

- 1- Les toitures doivent de manière générale compter **au moins 2 versants inclinés d'au moins 45°**. 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 (sans pente minimale) sont autorisées à condition :
- ✓ qu'elles ne couvrent pas une superficie supérieure à 50% de la superficie totale de la toiture ;
 - ✓ qu'elles s'inscrivent dans l'expression architecturale de la construction ;
 - ✓ qu'elles soient végétalisées.

Elles peuvent en outre être autorisées en éléments de liaison ou pour des extensions mesurées. Dans ce cas, il n'est pas imposé qu'elles soient végétalisées.

- 3- Les toitures - autres que les toitures terrasses - des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre, en façade comme en pignon. En cas d'évolution du bâti existant, (extension, réhabilitation), la toiture pourra être identique à l'existant.

11-5 Couleurs

- 1- Les matériaux brillants et le noir sont interdits
- 2- Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Les couleurs seront de ton soutenu et 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

⁶ 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

11-6 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

11-7 Cas particulier des annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol

1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente et un type de toiture différents et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.

11-7bis Cas particulier des extensions et vérandas

1. Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) 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 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*). Leur hauteur est limitée à deux mètres sauf en limite avec les zones urbanisables ou à urbaniser où les haies libres et bocagères devront être favorisées. Sur le domaine public, si elles sont doublées de grillage, la végétation devra intégrer le grillage de manière à le masquer.
- 3- Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les toiles imitant la végétation
- 4- Les murs et clôtures pleines sont interdits le long des voies, à l'exception :
 - o des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,20 m;
 - o des murs enduits n'excédant pas 0.80 m.

Les murs pourront être prolongés de grilles métalliques sous réserve que l'ensemble de l'ouvrage n'excède pas 1m50. Les palissades ou grilles plastiques sont interdites.

11-9 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. 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 optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées (*voir liste en annexe*).
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 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.
- 5- Pour tous travaux (hors coupe d'entretien habituel) touchant des éléments du paysage recensés, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par des cercles pleins ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par des figurés d'arbres pleins ;
 - les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N et au SECTEUR NL

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 de la Forêt de Mauny. Les constructions y sont très rares.

Le secteur NL est lié à la présence d'activités touristiques et de loisirs que sont le centre équestre et l'accrobranche.

Rappel n°1 : 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.

Rappel n°2 : Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

Rappel n°3 : Les constructions situées dans les zones délimitées par le plan de la pièce n°9 du dossier de PLU sont soumises au permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R 421-27 du Code de l'urbanisme. Sur le reste du territoire communal, les seules démolitions mentionnées à l'article R. 421-28 alinéas d) et e) sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme.

Rappel n°4 : 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.

Rappel n°5 : Une extension mesurée ne doit pas dépasser **25%** de la superficie du bâtiment d'origine.

ARTICLE N et NL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En particulier sont interdits :

- 1- au Bas Caumont, tout éclairage urbain (public ou privé) excessif et, en particulier, dirigé vers les grottes ou vers le ciel ;
- 2- l'accès aux grottes en dehors de tout encadrement pédagogique ;
- 3- tout bâti nouveau devant l'entrée des grottes.

Dans toute la zone N, y compris le secteur NL, est interdit tout type d'hébergement touristique, saisonnier ou non, à savoir :

1. le camping-caravaning
2. l'hébergement hôtelier
3. les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs de manière générale ;
4. les mobil homes

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

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

- 1- La rénovation, le changement de destination, la restauration, l'amélioration, 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.
- 2- Les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement naturel et de n'être clos que sur 3 côtés
- 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'équipements public ou d'intérêt collectif - y compris sportifs (vestiaires par exemple) et ceux liés à la protection ou à l'exploitation de la ressource en eau** - 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.
- 4- La reconstruction **sur place et à des dimensions équivalentes** des bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone.
- 5- 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 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.
- 6- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement.
- 7- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés
- 8- Les objets mobiliers de toute nature
- 9- Les aires de stationnement sous réserve d'une parfaite intégration paysagère.

Dans le secteur NL, sont également autorisés, à l'exclusion des activités de diversification listées à l'article 1, les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités touristiques et de loisirs présentes dans la zone sous réserve que leur localisation, leur volume et leur aspect ne dénaturent pas le caractère naturel des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et des paysages.

ARTICLE N et NL 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N et NL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

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

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

- La pièce n°6-1 présente l'interface entre le zonage et le mode d'assainissement prévu ;
- La pièce n°6-2 présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

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

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

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

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

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

Tous les dispositifs mis en place pour la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit son efficacité. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le **débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement**.

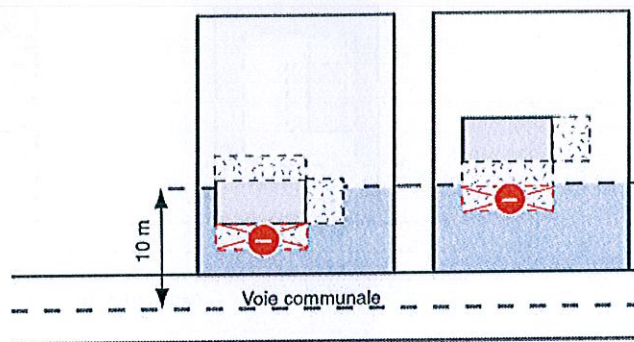
Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

ARTICLE N et NL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

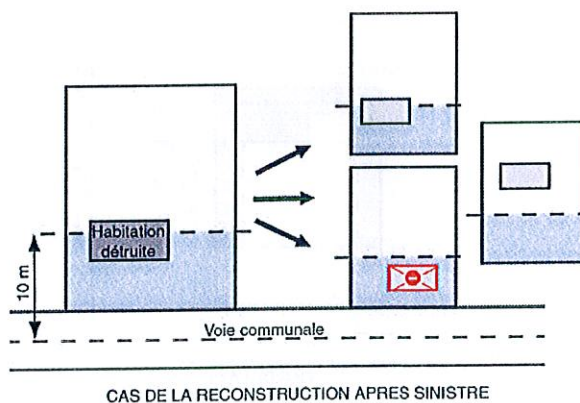
Pas de prescription particulière.

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

- 1- Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un retrait d'au moins 12 mètres par rapport à l'axe de la RD 675 et de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou à créer.
- 2- Les travaux d'extension des bâtiments existants situés à des distances inférieures à celles fixées à l'alinéa précédent sont autorisés mais ne devront pas avoir pour effet de rapprocher le bâtiment de la voie.



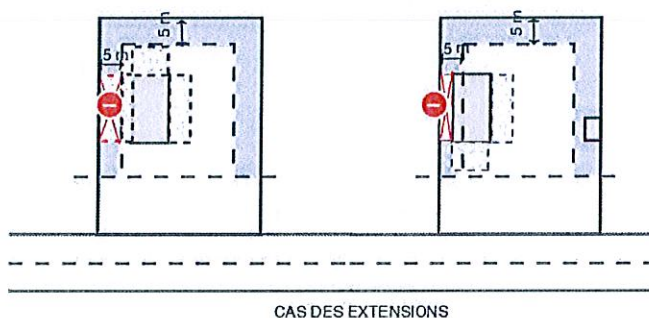
- 3- La reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle peut s'effectuer à l'identique ou respecter la règle de prospect imposée en 1-.



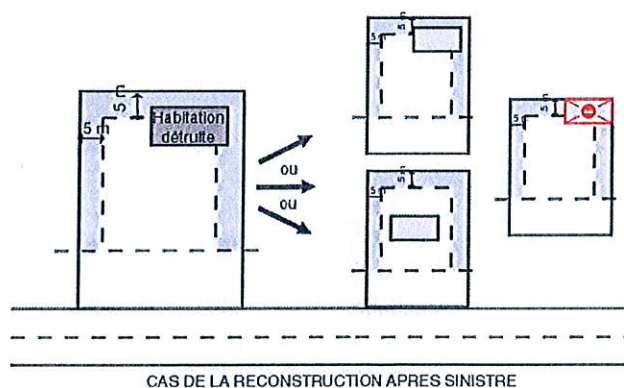
- 4- Le changement de destination de constructions situées à des distances inférieures à celles fixées à l'alinéa 1 est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle

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

- 1- Les **constructions nouvelles** doivent s'implanter à une distance **d'au moins cinq mètres** par rapport aux limites séparatives de propriété.
- 2- La règle fixée en 1- pourra ne pas être respectée en cas d'extension de bâtiments existants situés à une distance inférieure à celle fixée, sous réserve que l'extension n'ait pas pour effet de rapprocher le bâtiment de la (ou des) limite(s) séparative(s).



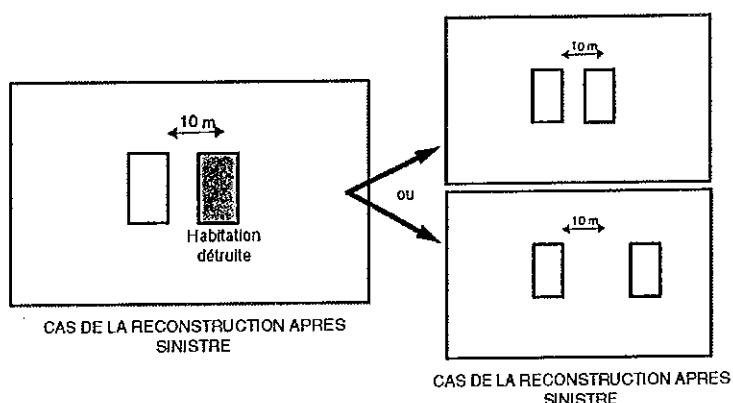
- 3- La règle fixée en 1- ne s'applique pas à la reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.



- 4- Le changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

Les extensions, les transformations, les changements de destination, les rénovations de bâtiments existants, la reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans ne respectant pas une distance les séparant d'au moins 10 mètres sur une même propriété sont autorisés à condition de ne pas les rapprocher davantage l'un de l'autre.



ARTICLE N et NL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE N et NL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction nouvelle de toute nature est fixée à **7 mètres** au faîtage.
- 2- 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 N et NL 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.
- 4- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

Règles générales (aménagement, extension, rénovation).

11-2 Matériaux

- 1- Les matériaux (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 3- La tuile canal, le bac acier, la tuile PVC, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.
- 4- Le zinc est autorisé en toiture à condition qu'il soit de teinte ardoise.

- 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 polychromie⁷ 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. Le tout pourra être complété par des soubassements en briques (structurelles ou de parement), ou un marquage des angles, par exemple. 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.

11-3 Caractéristiques des toitures

- 1- Les toitures doivent de manière générale compter au moins 2 versants inclinés d'au moins 45°. 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 (sans pente minimale) sont autorisées à condition :
- ✓ qu'elles ne couvrent pas une superficie supérieure à 50% de la superficie totale de la toiture ;
 - ✓ qu'elles s'inscrivent dans l'expression architecturale de la construction ;
 - ✓ qu'elles soient végétalisées.

Elles peuvent en outre être autorisées en éléments de liaison ou pour des extensions mesurées. Dans ce cas, il n'est pas imposé qu'elles soient végétalisées.

- 3- Les toitures - autres que les toitures terrasses - des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre, en façade comme en pignon. En cas d'évolution du bâti existant, (extension, réhabilitation), la toiture pourra être identique à l'existant.

⁷ 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

11-4 Couleurs

- 1- Les matériaux brillants et le noir sont interdits
- 2- Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Les couleurs seront de ton soutenu et 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

11-5 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

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*). Leur hauteur est limitée à **deux mètres** sauf en limite avec le plateau agricole ou les zones bâties où les haies libres et bocagères devront être favorisées. Sur le domaine public, si elles sont doublées de grillage, la végétation devra intégrer le grillage de manière à le masquer.
- 3- Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les toiles imitant la végétation.
- 4- Les murs et clôtures pleines sont interdits le long des voies, à l'exception :
 - des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,20 m;
 - des murs enduits n'excédant pas 0.80 m.

Les murs pourront être prolongés de grilles métalliques sous réserve que l'ensemble de l'ouvrage n'excède pas 1m50. Les palissades ou grilles plastiques sont interdites.

11-7 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. 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 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.

11-8 Cas des constructions à destination d'abri pour animaux ou d'activités liée et nécessaires aux activités de loisirs existantes

- 1- Les façades de ces constructions 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.

ARTICLE N et NL12 : STATIONNEMENT

Pas de prescription particulière.

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

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées (voir liste en annexe).
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 3- Pour tous travaux (hors coupe d'entretien habituel) touchant des éléments du paysage recensés, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par des cercles pleins ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par des figurés d'arbres pleins ;
 - les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges ;
 - les bois (non classés) repérés au plan de zonage par des pointillés semés de petits ronds ;

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

- le réseau de sentes piétonnes figurées en traits discontinus marrons sur le plan de zonage.
- 7- Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage par des figurés d'arbres vides ou par un quadrillage semé de ronds, 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 autorisation et à déclaration pour les coupes et abattages d'arbres.
 - 8- Le réseau de sentes piétonnes figuré en traits discontinus marrons sur le plan de zonage doit être préservé.

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

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

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nh

Le secteur Nh englobe le Bas Caumont et des secteurs peu bâtis du plateau – dont l'Allée des Châteaux et le hameau du Chouquet- renfermant des constructions de grand intérêt architectural et patrimonial. Ces ensembles sont en général assez faiblement équipé ; l'habitat, diffus, y est demeuré majoritairement traditionnel et la morphologie a été peu modifiée par les épisodes d'urbanisation récente. Il s'agit de secteurs situés en grande partie dans le périmètre du futur site classé qui doivent être préservés en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels et bâtis qui le composent.

Rappel n°1 : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétoures, 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.

Rappel n°2 : Dans les **secteurs inondables**, dits secteurs « i » (repérés au plan de zonage par une trame spécifique), toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque d'inondation doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement des eaux et éviter l'exposition des personnes et des biens aux risques d'inondations. A cette fin sont interdits :

- le changement de destination en faveur de l'habitat des constructions existantes sauf si l'absence de risque est attestée, par exemple par la fourniture d'un nivellement du terrain rattaché au NGF et/ou sauf si des mesures particulières pour se prémunir contre le risque sont prises (surélévation des planchers habitables, par exemple) ;
- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- les dépôts divers de déchets et produits toxiques susceptibles de générer une pollution du fleuve.

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

Rappel n°3 : Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

Rappel n°4 : Toutes les constructions du secteur Nh sont soumises à permis de démolir.

Rappel n°5 : 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.

Rappel n°6 : Une extension mesurée ne doit pas dépasser 25% de la superficie du bâtiment d'origine.

Rappel n°7 : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la plupart de la zone Nh est incluse dans le périmètre du futur site classé. Dès lors que celui-ci sera opposable, un accord de la Préfecture ou du Ministre chargé des sites, selon la nature de l'aménagement, sera requis lors de tout projet de construction.

ARTICLE Nh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En particulier sont interdits :

- 1- au Bas Caumont, tout éclairage urbain (public ou privé) excessif et, en particulier, dirigé vers les grottes ou vers le ciel ;
- 2- l'accès aux grottes en dehors de tout encadrement pédagogique ;
- 3- tout bâti nouveau devant l'entrée des grottes.

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

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

- 1- 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.
- 2- **L'extension mesurée** des constructions existantes.
- 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** de toute nature sous réserve de s'inscrire en harmonie avec la construction principale et sous réserve d'une parfaite intégration à l'environnement paysager et bâti.
- 5- Les **piscines** couvertes ou non couvertes sous réserve d'une parfaite intégration à l'environnement paysager et bâti
- 6- Les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement naturel et de n'être clos que sur 3 côtés
- 7- 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'équipements public ou d'intérêt collectif 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.
- 8- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés
- 9- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager
- 10- Les objets mobiliers de toute nature.
- 11- La reconstruction **sur place et à des dimensions équivalentes** des bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone.

12- 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 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.

13- Les clôtures et les murs sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE Nh 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- La création d'accès privatifs directs en dehors de la zone agglomérée est interdite sur la RD 675.
- 6- Sur la Route Départementale n°93, au niveau des berges à flanc de coteau, hors agglomération, la création ou la modification d'accès nécessitera l'accord du gestionnaire de la voie et une étude spécifique.

ARTICLE Nh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

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

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

- La pièce n°6-1 présente l'interface entre le zonage et le mode d'assainissement prévu ;
- La pièce n°6-2 présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

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

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

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

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

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

Tous les dispositifs mis en place pour la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit son efficacité. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le **débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.**

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

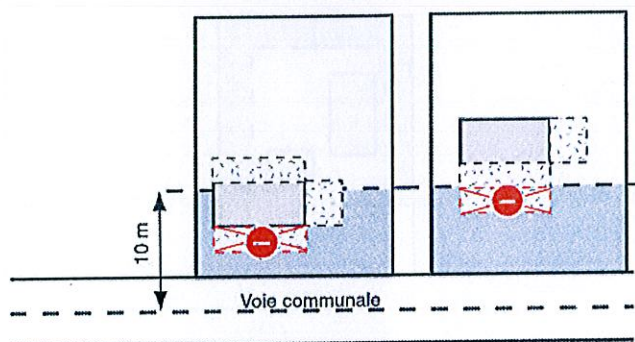
En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE Nh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

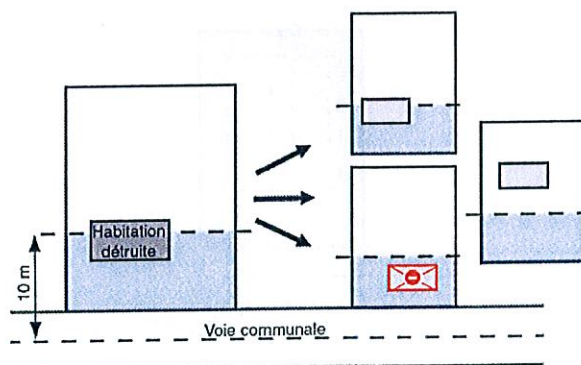
Pas de prescription particulière.

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

- 1- Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un retrait d'au moins 12 mètres par rapport à l'axe de la RD 675 et de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou à créer.
- 2- Les travaux d'extension des bâtiments existants situés à des distances inférieures à celles fixées à l'alinéa précédent ne devront pas avoir pour effet de rapprocher le bâtiment de la voie.



- 3- La reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle peut s'effectuer à l'identique ou respecter la règle de prospect imposée en 1-.

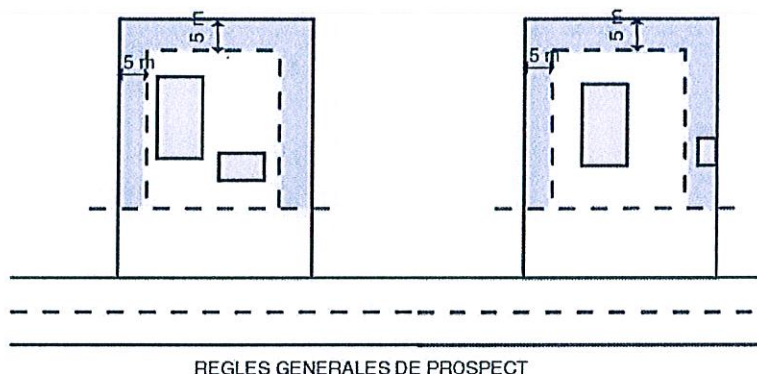


CAS DE LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

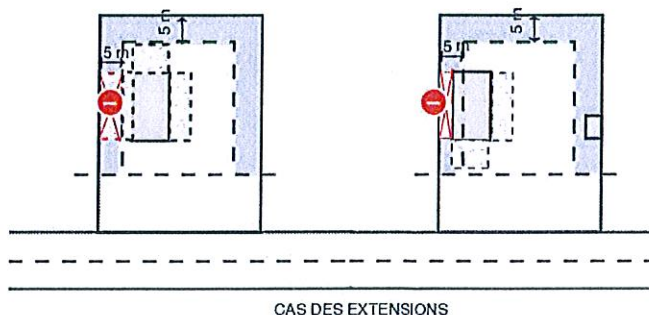
- 4- Le changement de destination de constructions existantes situées à une distance inférieure à celle fixée en 1- est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle

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

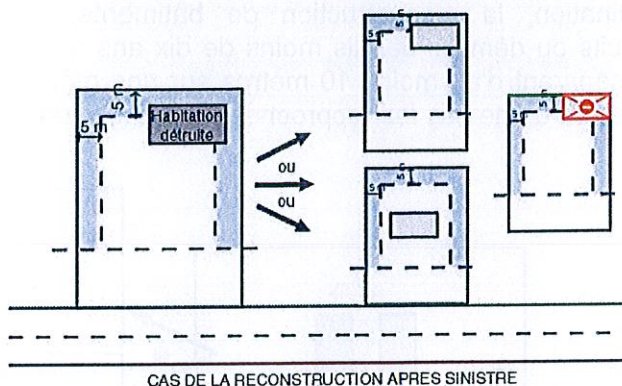
- 1- Les constructions nouvelles autres que les annexes décrites à l'alinéa 2 devront s'implanter avec un retrait d'**au moins 5 mètres** par rapport aux limites séparatives de propriété.
- 2- Les constructions annexes présentant une superficie au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur inférieure ou égale à 2m50 au faîtage, tels que les abris de jardins, pourront s'implanter à des distances inférieures, y compris en limite séparative.



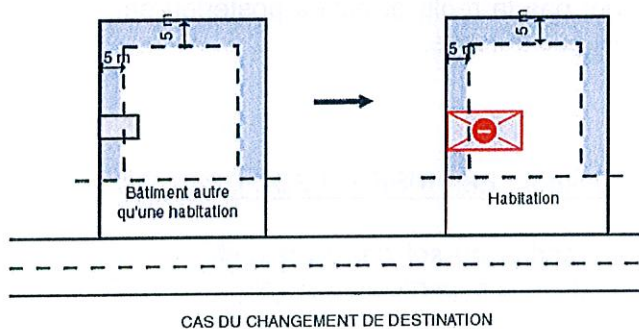
- 3- Les travaux d'extension des bâtiments existants situés à une distance inférieure à 5 mètres de la limite séparative ne devront pas avoir pour effet de rapprocher le bâtiment de cette limite. Ceux effectués sur des constructions situées à des distances supérieures ou égales à 5 mètres devront respecter une distance d'au moins 5 mètres comptée à partir de la limite séparative.



- 4- La règle fixée en 1- ne s'applique pas à la reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

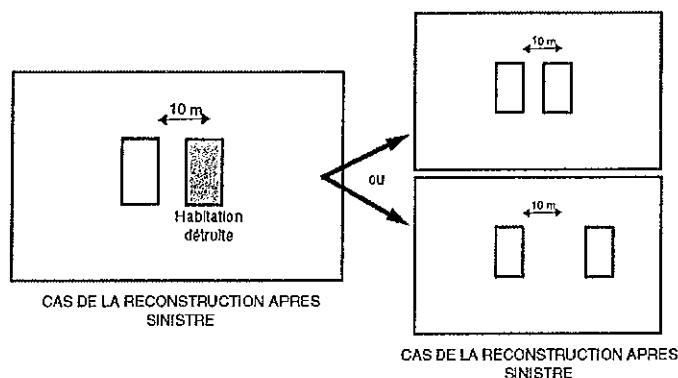


- 5- Le changement de destination en faveur de l'habitat de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées à une distance inférieure à celle fixée à l'alinéa 1- est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Cette dérogation ne porte pas sur les annexes décrites en 2- bâties postérieurement à la date d'approbation du PLU.



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

Les extensions, les transformations, les rénovations, les changements de destination, la reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans ne respectant pas une distance les séparant d'au moins 10 mètres sur une même propriété sont autorisés à condition de ne pas les rapprocher davantage l'un de l'autre.



Il n'est imposé aucune distance minimale pour les annexes.

Toutefois, le changement de destination en faveur de l'habitat des annexes ne respectant pas la règle et bâties postérieurement à la date d'approbation du PLU n'est pas autorisé.

ARTICLE Nh 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **20%** de la superficie du terrain.
- 2- Cette prescription n'est pas applicable à l'extension mesurée, à la rénovation, à la transformation, - y compris le changement de destination - ni à la reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle.

ARTICLE Nh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction nouvelle de toute nature est fixée à **7 mètres** au faîtage.
- 2- 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 Nh 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.
- 4- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

Règles générales (aménagement, extension, rénovation).

11-2 Matériaux

- 1- Les matériaux (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 3- La tuile canal, le bac acier, la tuile PVC, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.
- 4- Le zinc est autorisé en toiture à condition qu'il soit de teinte ardoise.

- 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 polychromie⁸ 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. Le tout pourra être complété par des soubassements en briques (structurelles ou de parement), ou un marquage des angles, par exemple. 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.

11-3 Caractéristiques des toitures

- 1- Les toitures doivent de manière générale compter **au moins 2 versants inclinés d'au moins 45°**. 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 (sans pente minimale) sont autorisées à condition :
- ✓ qu'elles ne couvrent pas une superficie supérieure à 50% de la superficie totale de la toiture ;
 - ✓ qu'elles s'inscrivent dans l'expression architecturale de la construction ;
 - ✓ qu'elles soient végétalisées.

Elles peuvent en outre être autorisées en éléments de liaison ou pour des extensions mesurées. Dans ce cas, il n'est pas imposé qu'elles soient végétalisées.

- 3- Les toitures - autres que les toitures terrasses - des constructions à destination d'habitation doivent observer un **débord d'au moins 0,20 mètre**, en façade comme en pignon. 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- Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Les couleurs seront de ton soutenu et 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

⁸ 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

11-5 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

11-6 Cas particulier des annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol

1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente et un type de toiture différents et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.

11-6bis Cas particulier des extensions et vérandas

1. Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) 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 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*). Leur hauteur est limitée à deux mètres sauf en limite avec le plateau agricole ou les zones bâties où les haies libres et bocagères devront être favorisées. Sur le domaine public, si elles sont doublées de grillage, la végétation devra intégrer le grillage de manière à le masquer.
- 3- Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les toiles imitant la végétation.
- 4- Les murs et clôtures pleines sont interdits le long des voies, à l'exception :
 - des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,20 m;
 - des murs enduits n'excédant pas 0.80 m.

Les murs pourront être prolongés de grilles métalliques sous réserve que l'ensemble de l'ouvrage n'excède pas 1m50. Les palissades ou grilles plastiques sont interdites.

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. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. 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 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.

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.

ARTICLE Nh 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE Nh 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées (voir liste en annexe).
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 3- Pour tous travaux (hors coupe d'entretien habituel) touchant des éléments du paysage recensés, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par des cercles pleins ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par des figurés d'arbres pleins ;
 - les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges ;
 - les bois non classés repérés au plan de zonage par des pointillés semés de petits ronds ;

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

- 4- Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage par des figurés d'arbres vides, ou par un quadrillage semé de ronds 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 autorisation et à déclaration pour les coupes et abattages d'arbres.
- 5- Le réseau de sentes piétonnes figuré en traits discontinus marrons sur le plan de zonage doit être préservé

ARTICLE Nh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ns

Le secteur Ns comprend la Seine, ainsi que la digue et la route des méandres qui la longe. Elle a été établie afin de permettre l'implantation d'équipements nécessaires à la bonne gestion de la navigation fluviale et maritime

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

Sont admises, sous réserve de la prise ne compte du risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les infrastructures et les superstructures nécessaires à la navigation, en ce qui concerne l'exploitation de la voie d'eau et la sécurité de la navigation : côté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc...) ; côté fleuve, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exploitation de la voie d'eau (digues de calibrage y compris le remblayage en arrière de ces digues, murs de quai, postes d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, etc...) sur toute l'étendue du fleuve située sur le territoire de la commune
- 2- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans.
- 3- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de construction dont la destination est autorisée par le présent article.
- 4- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés
- 5- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ou à la pratique d'activités commerciales.
- 6- Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

- 7- 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 usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, 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.
- 8- Les aires de stationnement sous réserve d'une parfaite intégration paysagère
- 9- Les affouillements et exhaussements du sol destinés à la réfection de la digue ou à la réalisation d'exutoires d'eau pluviale sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site:
- 10- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE Ns 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Sur la Route Départementale n°93, au niveau des berges à flanc de coteau, hors agglomération, la création ou la modification d'accès nécessitera l'accord du gestionnaire de la voie et une étude spécifique.

ARTICLE Ns 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

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

4-2 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. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

Tous les dispositifs mis en place pour la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit son efficacité. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le **débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement**.

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

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

ARTICLE Ns 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Ns 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Ns 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Ns 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Ns 12 : STATIONNEMENT

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Ns 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées (voir liste en annexe).
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 3- Pour tous travaux (hors coupe d'entretien habituel) touchant des éléments du paysage recensés, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - o les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - o les mares repérées au plan de zonage par des cercles pleins ;
 - o les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de ronds à l'intérieur desquels un point a été dessiné ;
 - o les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

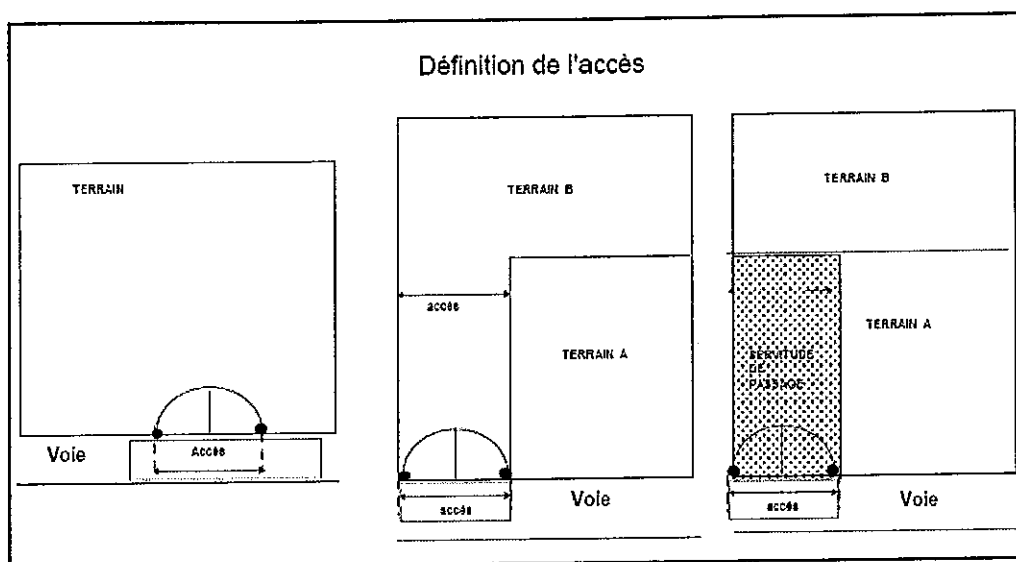
ARTICLE Ns 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE VI – LEXIQUE

ACCES

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



ACROTERE

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

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

ACTIVITES AGRICOLES

(Article L 311-1 du code rural)

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

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

- √ 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^{er} mars 1962 et notamment :

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

ACTIVITES COMMERCIALES

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

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

« La loi répute actes de commerce :

- Tout achat de biens meubles pour les revendre, soit en nature, soit après les avoir travaillés et mis en oeuvre ;
- Tout achat de biens immeubles aux fins de les revendre, à moins que l'acquéreur n'ait agi en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre en bloc ou par locaux ;

- Toutes opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou parts de sociétés immobilières ;
- Toute entreprise de location de meubles ;
- Toute entreprise de manufactures, de commission, de transport par terre ou par eau ;
- Toute entreprise de fournitures, d'agence, bureaux d'affaires, établissements de ventes à l'encan, de spectacles publics ;
- Toute opération de change, banque et courtage ;
- Toutes les opérations de banques publiques ;
- Toutes obligations entre négociants, marchands et banquiers ;
- Entre toutes personnes, les lettres de change. »

ACTIVITES INDUSTRIELLES

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

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

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

ALIGNEMENT

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

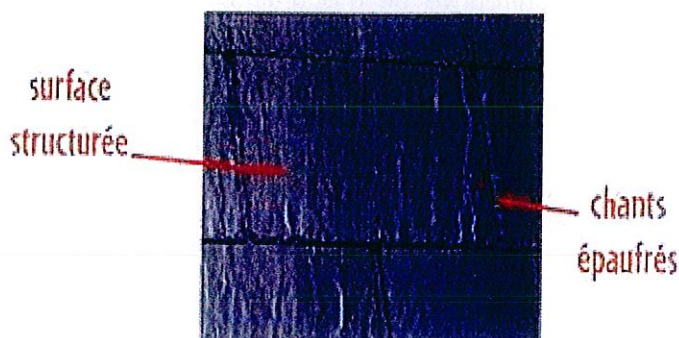
ANNEXE

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

ARDOISE

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

Ardoise synthétique (ou artificielle) :



ATELIER

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

AXE DE LA VOIE

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

BAIE

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

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

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

Ne constitue pas une baie :

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

BATIMENT

Edifice présentant un espace intérieur utilisable hors d'eau.

BRIQUE

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

On distingue différents types de briques :

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

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

BUREAU

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

CHÂSSIS

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

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

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS VOLUMETRIQUE

Rapport exprimant le nombre de mètres cubes de planchers hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol

(Article R 123-10)

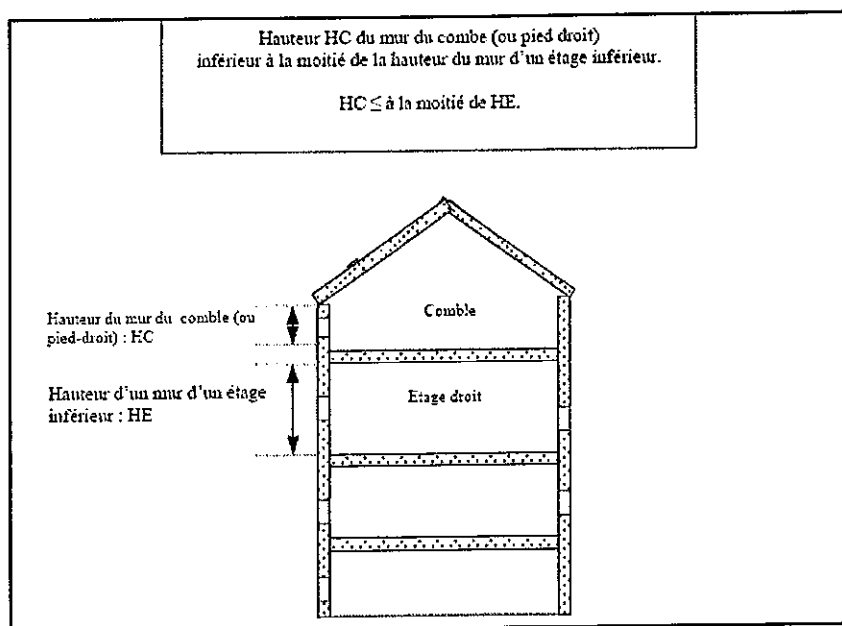
Le passage au COS volumétrique s'effectue en multipliant la SHON par la valeur H (H étant la distance en mètres entre axes des planchers de la construction).

COLOMBAGE

Structures en bois dont les vides sont remplis de maçonnerie.

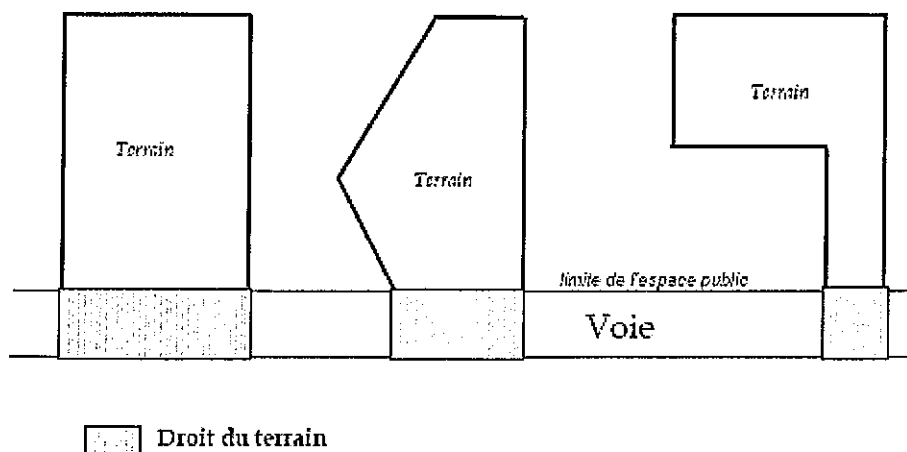
COMBLE

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



DROIT DU TERRAIN

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



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

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

ENCORBELLEMENT

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

ENDUIT

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

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

ENTREPOT

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

EQUIPEMENT COLLECTIF

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

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

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

ESPACE VERT

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

EXTENSION MESUREE

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

FAITAGE

Le 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.

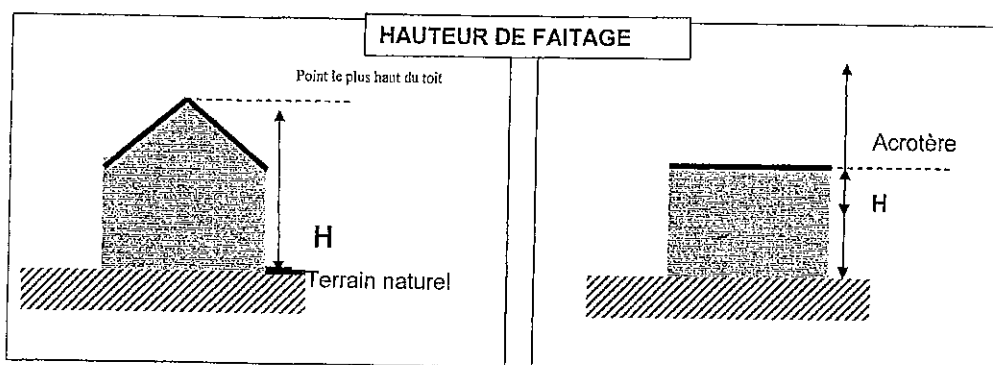
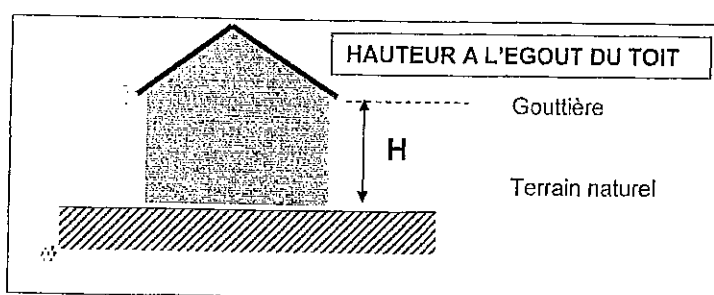
Les gîtes ruraux doivent être d'usage totalement indépendant ou dans une maison seule. Les gîtes ruraux sont donc des meublés indépendants de tout autre logement, disposant d'une salle commune, d'une cuisine équipée de manière satisfaisante, d'une ou plusieurs chambres et de sanitaires décentes.

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.

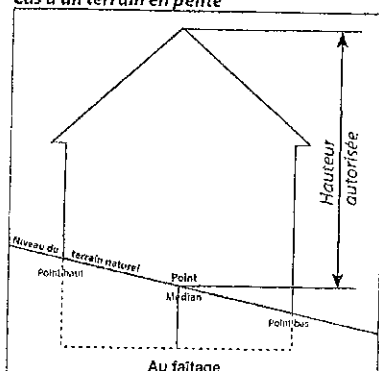
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

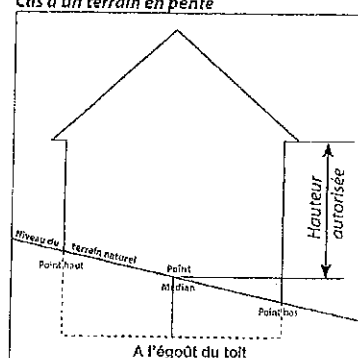
La hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre n'importe lequel des points de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel avant les travaux de terrassement nécessaires pour la réalisation du projet. Ne sont pas comptés dans la hauteur d'une 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)

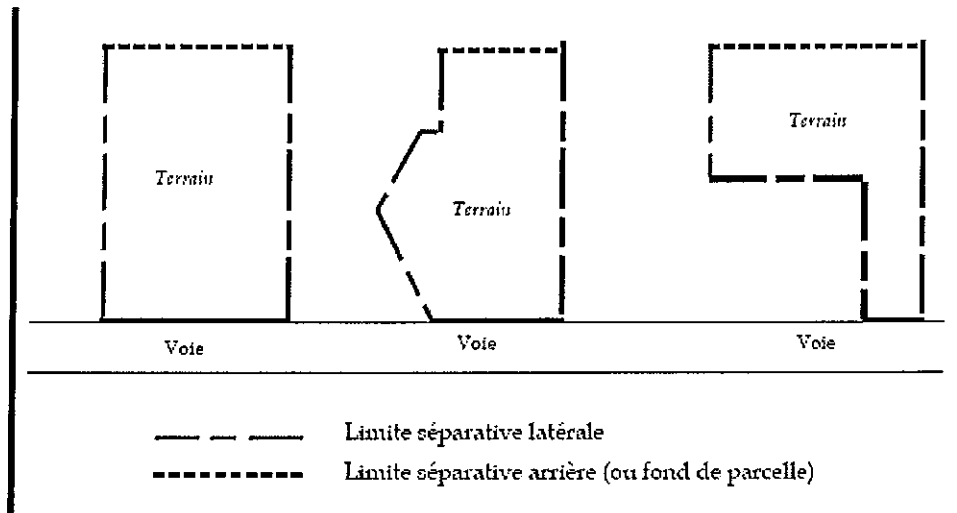
« Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, 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^{er} et 4 du code minier. »

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

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

LIMITES SEPARATIVES

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



JOUE(E)

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

LINTEAU

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

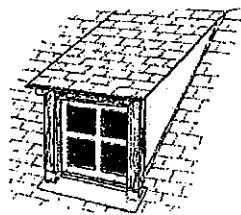
LOT

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

LUCARNE

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

Les différents types de lucarnes :



lucarne rampante



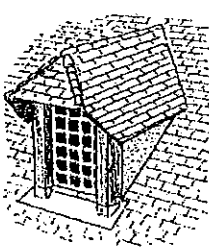
lucarne retroussée, ou à demoiselle ; c'est aussi le vrai chien assis



lucarne à deux pans dite jacobine, ou à chevalet



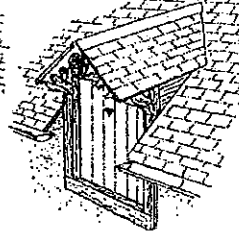
lucarne à croupe, dite capucine



lucarne à demi-croupe, dite normande



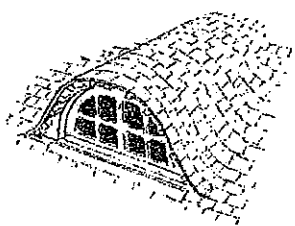
lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire



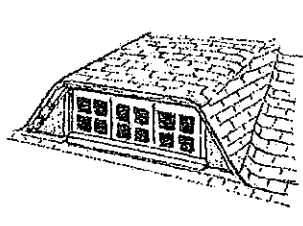
lucarne pendante, dite meunière, ou à foin



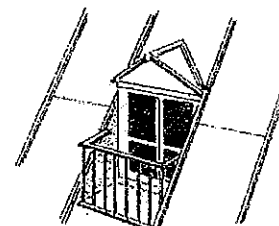
lucarne en guitare



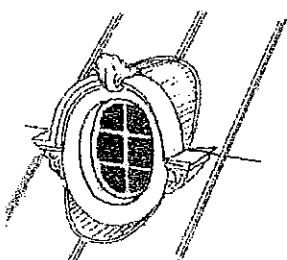
lucarne à jouées galbées (couverture ardoise ou chaume)



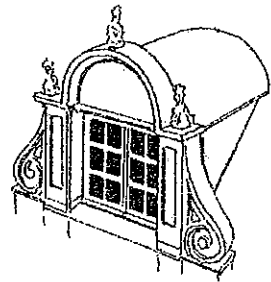
lucarne en trapèze (couverture en bardeaux d'asphalte)



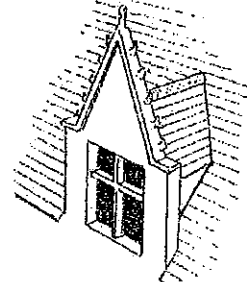
lucarne rentrante ou à jouées rentrantes



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



lucarne-fronton ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

MENUISERIE

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

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

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

ORIEL

Logette ou avant-corps garni de baies aménagé 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

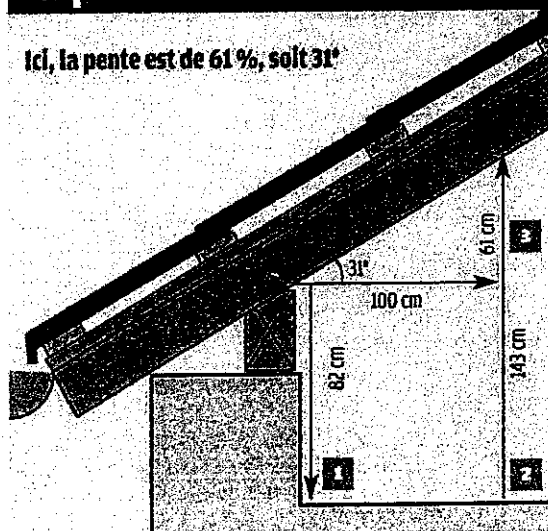
PENTE DU TOIT

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.

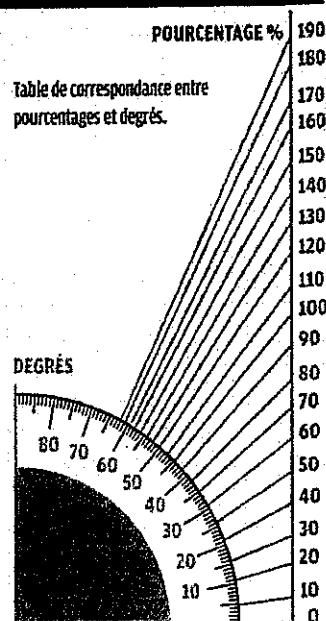
Identifier

La pente du toit

Ici, la pente est de 61 %, soit 31°



- 1 Mesurez la hauteur de votre mur entre le sol et le début de la pente.
2 À 1 m du mur, mesurez la hauteur sous plafond (HSP). 3 Calculez : hauteur sous plafond - hauteur du mur = % de votre pente. Ici, elle est de 61 cm, soit 61 %.



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.

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

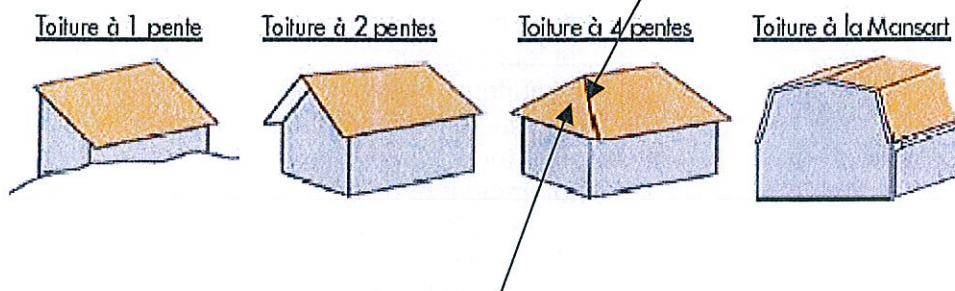
TERRAIN

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

TOITURE

Les différents types de toitures :

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



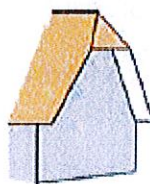
Croupe : Versant de toiture incliné à l'extrémité d'un comble, généralement de forme triangulaire ou trapézoïdale, délimité par deux arêtiers et un égout

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, gaufree, 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

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

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

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

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

Article R 111-4 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1°/

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

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

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

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

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

2°/

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>ANNEXE N°3 :</u> 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.

<u>ANNEXE N°4 :</u> ARTICLES 676 et 677 DU CODE CIVIL

Article 676 du Code civil :

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

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

Article 677 du Code civil :

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

<u>ANNEXE N°5 :</u> 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.

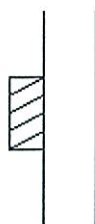
Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

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.

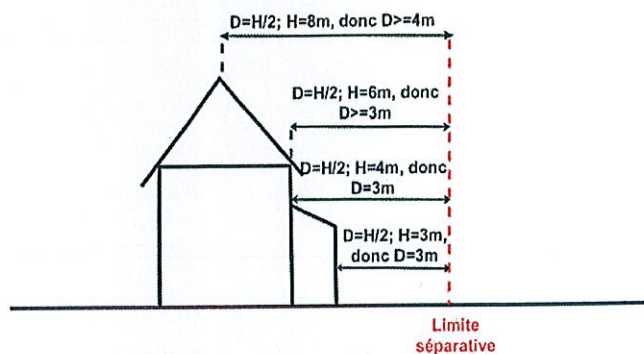
Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'Instance du canton, qui, 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'alignement



Implantation en retrait :

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

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

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

Essences locales de haut jet, à fort développement :

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

Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :

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

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

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

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

Essences pour massifs fleuris ou haies variées fleuries :

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