

Commune d'ÉPAIGNES

Département de l'Eure
JANVIER 2018



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE n°1 : REGLEMENT

Procédure :

Prescrit le : 24.05.2011

Arrêté le : 27.08.2015

Approuvé le : 11.05.2016

Modification simplifiée
approuvée le : 17.07.2018

Cachet de la mairie :

Signature :

EUCLYD-EUROTOP
GEOMETRES-EXPERTS

2 Boulevard Pasteur
B.P. 302
27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66



**Euclid
Eurotop**

SOMMAIRE

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

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZ

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET
AUX SECTEURS AH, AR, AV ET AZ

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

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

TITRE VI – LEXIQUE

TITRE VII – ANNEXES

**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 d'ÉPAIGNES.

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT À L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À 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 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

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

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

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

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

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

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

- ✓ une étoile vide lorsqu'il s'agit de maisons traditionnelles, d'anciens bâtiments agricoles ou de dépendances ;
- ✓ une étoile entourée d'un cercle plein lorsqu'il s'agit de constructions à forte valeur patrimoniale ;

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

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

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

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

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

ARTICLE 6 ESPACES BOISÉS CLASSES

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

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

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

ARTICLE 7 RAPPELS DE PROCÉDURES

- 1- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.311.1 du code forestier (Articles R130-1 à R130-23 du Code de l'Urbanisme).
- 2- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable instituée par l'article L.130.1 du code de l'urbanisme dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 3- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les éléments ponctuels paysagers (Epp) identifiés en application de l'article L.123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme.
- 4- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément ponctuels du patrimoine bâti (Epb) identifié sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un permis de démolir au titre de l'article R421-28 alinéa e du Code de l'urbanisme.
- 5- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément ponctuel du patrimoine bâti (Epb) identifié sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable si les travaux projetés ne sont pas soumis à permis de construire en application de l'article R.421-17 alinéa d du code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES SECTEURS LIÉS A LA PRÉSENCE D'UNE CAVITÉ SOUTERRAINE

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

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

ARTICLE 9 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DANS LES SECTEURS LIÉS À LA PRÉSENCE DE CHEMINS HYDRAULIQUES

Sur les chemins hydrauliques identifiés et localisés par des traits bleus sur le plan de zonage, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

ARTICLE 10 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. »

Sur le territoire d'ÉPAIGNES :

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 est une zone urbaine à caractère central d'habitat et de services. Elle est à la fois :

- le centre bourg, qui se caractérise par la densité du bâti, par l'implantation des constructions à l'alignement, par la présence de commerces en rez-de-chaussée et par la diversité de ses façades. Ce centre ancien et traditionnel doit faire l'objet d'une réglementation spécifique pour pérenniser sa structure particulière et assurer son évolution de manière harmonieuse ;
- le centre urbain, favorable à l'accueil de commerces, de services et de l'artisanat, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement proche.

Le règlement doit ainsi assurer l'authenticité du site et lui permettre d'évoluer, tout en favorisant la mixité des fonctions urbaines compatibles avec le voisinage de l'habitat.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Dans toute la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités commerciales* et artisanales*, comprenant ou non des installations classées, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, etc...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et le voisinage bâti immédiat.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics*, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas être appliqués aux seules constructions, ouvrages et installations nécessaires :
 - à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie... ;
 - aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports collectifs, abri bus...
- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
- Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 En ce qui concerne les accès* :

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 3.1.2 Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.

3.2 En ce qui concerne la voirie :

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

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

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

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 L'assainissement collectif est la règle sur la zone. Ainsi, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout le terrain doivent être tels, qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- 4.3.2 En l'absence de ce réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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. A cet effet, le constructeur ou l'aménageur dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics de qualité (jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...) et faire partie intégrante de la composition urbaine du projet.
- 4.3.3 Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

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

- 6.1 La construction projetée devra par son implantation contribuer à renforcer, à créer ou à maintenir le caractère urbain du centre-bourg et la préservation de l'aspect général des voies et de leur environnement. Dans tous les cas, les projets de construction devront tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

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

- 6.2 Si l'alignement doit être d'une manière générale recherché, des implantations en retrait de l'alignement pourront être admises pour des raisons architecturales ou de composition urbaine ou lorsque le front de rue est déjà bâti ;
- 6.3 La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 6-1.

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

- 7.1 **Les constructions implantées à l'alignement de la voie publique**, devront être implantées en ordre continu (sur la totalité de la largeur de la propriété), ou en ordre semi-continu, c'est-à-dire en limite d'un côté et en retrait de l'autre, celui-ci ne pouvant être inférieur à 3 mètres.
- 7.2 **Pour les autres constructions :**
- 7.2.1 La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1.50 mètres.
- 7.2.2 Une implantation en limite séparative est envisageable lorsque :
- la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifée en limite séparative ;
 - lorsque sont édifés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables ;
 - lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 5 m au faîtage ou à l'acrotère (retenir la plus grande des deux hauteurs) ;
- 7.3 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 7.4 La reconstruction de bâtiments existants légalement édifés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 7-1 ou à l'alinéa 7-2.

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

- 8.1 La distance entre deux constructions à usage d'habitation principale, non accolées et implantées sur un même terrain, doit être au moins de 4.00 mètres.
- 8.2 Cette prescription peut ne pas être appliquée à l'extension ou à toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant ne respectant pas la règle, à condition que cette opération n'ait pas pour effet de rapprocher les constructions entre elles.
- 8.3 Cette prescription ne s'applique ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre, ni aux annexes liées à une habitation existante.

La distance minimale entre les deux constructions est comptée perpendiculairement de tout point de la construction, au point le plus proche de la construction en vis à vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les parties enterrées des constructions mais y compris les balcons.

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

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

- 10.1.1 La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 4 niveaux* à savoir R+2+C et 15 mètres au faîtage.
- 10.1.2 La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage* ou à l'acrotère* (retenir la plus grande des deux hauteurs).

10.2 Dispositions particulières :

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

- lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, rénovation, réhabilitation, changement de destination...) sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ou celle imposée à l'alinéa 10.1.1.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Généralités :

- 11.1.1 Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.1.2 Les garages en sous-sols sont interdits, sauf si la topographie naturelle du terrain permet l'évacuation gravitaire des eaux.
- 11.1.3 Les châssis de toit ne doivent pas miter la toiture : ils seront intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture.
- 11.1.4 Les paraboles et récepteurs doivent être placés, si possible, sur des façades non visibles depuis la voie publique.
- 11.1.5 La surface des enseignes est limitée à 15 % de la surface de la façade considérée. Elle sera obligatoirement intégrée dans cette même façade.

11.2 Cas des constructions nouvelles : l'objectif est d'obtenir une bonne insertion du bâtiment avec ses voisins en particulier pour les façades à l'alignement.

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

11.2.1 Sont interdits :

- Toute imitation de matériaux traditionnels (faux pans de bois, fausses pierres...) et les pastiches de vocabulaire ancien ou traditionnel ;
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents ;
- Les couvertures en plaques ondulées galvanisées ou peintes ainsi que celles en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.

11.2.2 Pour les façades à l'alignement, les raccordements devront être étudiés et il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...

11.3 Pour l'aménagement ou la réhabilitation de constructions anciennes :

11.3.1 Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

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

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

11.4 Cas particulier des annexes* :

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

11.4.2 Les extensions et les annexes vitrées (abri de piscine, vérandas*...) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades ou la construction principale. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés comme matériaux de couverture.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

Le stationnement pour les vélos doit être prévu à l'intérieur des propriétés privées à raison d'au moins 0.25 place de stationnement par logement.

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

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

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

ARTICLE UA 14: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 14.1 La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive.
En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, dans la mesure du possible, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord. Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie, c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.
- 14.2 Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'ils soient implantés dans le plan du toit dans le cas de constructions existantes. Ils ne doivent pas générer un mitage de la toiture.

ARTICLE UA 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le passage de la fibre devra être prévu dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone d'habitation et de services située autour du centre-bourg. Elle se caractérise par une urbanisation relativement dense, composée essentiellement de pavillons individuels, de petits collectifs et d'équipements publics ou collectifs recevant du public, nécessaires au bon fonctionnement de cette zone. Des activités, dont l'implantation est lointaine, se situent également dans cette zone...

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

2.1 Dans toute la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.1 Les activités commerciales* et artisanales*, comprenant ou non des installations classées, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, etc...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et le voisinage bâti immédiat.
- 2.1.2 Les entrepôts sous réserve d'être un local accessoire à une activité existante.
- 2.1.3 Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 2.1.4 Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.

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

- 2.1.5 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
- 2.1.6 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.
- 2.2 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées,** respectivement repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne ni les projets d'extension mesurée*, ni les annexes*.
- 2.3 Sur les chemins hydrauliques** identifiés et localisés par des traits bleus sur le plan de zonage, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 En ce qui concerne les accès* :

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 3.1.2 Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 3.1.4 Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise publique.
- 3.1.5 Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être **jumelés** si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...).
- 3.1.6 Toute création d'accès direct sur la déviation de la RD27 est interdite ainsi que sur le tronçon nouvellement aménagé de la Route de Pont-Audemer (RD139) où seuls les accès existants et aménagés pourront être repris.

3.2 En ce qui concerne la voirie :

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

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

- 3.2.2 Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public et ceux de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.
- 3.2.3 Les voies ouvertes au public doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.
- 3.2.4 Les voies de desserte des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être conçues de manière à :
- assurer une cohérence du réseau viaire sur le long terme en maintenant des possibilités de continuité et de desserte avec les zones UA et 1AU environnantes ;
 - garantir le confort des déplacements doux (à pied ou à vélo) dans des conditions de sécurité satisfaisantes tant à l'intérieur de la zone à aménager que dans ses accès sur les voies préexistantes.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 Le schéma d'assainissement prévoit que cette zone sera à terme entièrement raccordée au réseau d'assainissement collectif. Ainsi, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, notamment :
- **En cas d'assainissement collectif**, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.
 - **En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau**, 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. Ils seront tenus, dès la fin de la réalisation du réseau, 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. Ainsi, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération, les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bêttoires et sur la voie publique est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

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

4.3.2 En l'absence de ce réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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. A cet effet, le constructeur ou l'aménageur dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics de qualité (jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...) et faire partie intégrante de la composition urbaine du projet.

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

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Non renseigné.

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

6.1 Dispositions générales :

6.1.1 Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la déviation de la RD27.

6.1.2 Le long de la route des Anglais (RD139), de la route de Pont-Audemer (RD139), de la rue André Morin (Ex RD27) et de la rue du Stade (Ex RD27), les projets de construction devront tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin soit de prolonger l'ordonnancement bâti du centre ancien, soit de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes et constructions existantes.

6.1.3 Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

6.2 Dispositions particulières :

6.2.1 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les règles fixées à l'alinéa 6-1, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

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

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1.50 mètres. Toutefois, une implantation en limite séparative est envisageable lorsque :
- la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifée en limite séparative ;
 - lorsque sont édifés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables ;
 - lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 5 m au faîtage ou à l'acrotère (retenir la plus grande des deux hauteurs) ;
- 7.2 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 7.3 La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 7-1 ou à l'alinéa 7-2.

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

- 8.1 La distance entre deux constructions à usage d'habitation principale, non accolées et implantées sur un même terrain, doit être au moins de 4.00 mètres.
- 8.2 Cette prescription peut ne pas être appliquée à l'extension ou à toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant ne respectant pas la règle, à condition que cette opération n'ait pas pour effet de rapprocher les constructions entre elles.
- 8.3 Cette prescription ne s'applique ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre, ni aux annexes liées à une habitation existante.

La distance minimale entre les deux constructions est comptée perpendiculairement de tout point de la construction, au point le plus proche de la construction en vis à vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les parties enterrées des constructions mais y compris les balcons.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **30%** de la superficie du terrain*.

L'emprise au sol* des constructions à usage d'activités, de services et d'équipements collectifs ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain*.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 3 niveaux*, à savoir R+1+C avec combles aménagés ou non pour les constructions avec faîtage ou R+2 pour les constructions à toiture terrasse.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage* ou à l'acrotère* (retenir la plus grande des deux hauteurs).

Dispositions particulières :

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

- lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, rénovation, réhabilitation, changement de destination...) sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Généralités :

- 11.1.1 Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.1.2 En cas de rénovation*, de restauration* et de réhabilitation* de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 11.1.3 Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- 11.1.4 Les garages en sous-sols sont interdits, sauf si la topographie naturelle du terrain permet l'évacuation gravitaire des eaux.

11.2 Matériaux

- 11.2.1 Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 11.2.2 Les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat comme le blanc pur.

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

11.3 Cas particulier des annexes*

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

11.4 Clôtures

Les clôtures en palplanches béton et les clôtures PVC sont interdites le long des voies.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

Le stationnement pour les vélos doit être prévu à l'intérieur des propriétés privées à raison d'au 0.25 place par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 1 place par logement. De plus, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble présentant une voie d'accès interne, 1 place extérieure par logement devra être créée sur les espaces communs.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.1 Dispositions générales :

- 13.1.1 Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 13.1.2 En limite de la zone A et le long de la déviation de la RD27, un aménagement paysager constitué d'essences locales diversifiées devra être réalisé de manière à assurer l'intégration des constructions.

13.2 Dispositions particulières :

- 13.2.1 Les éléments ponctuels du paysage (Epp), recensés en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales.

Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.

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

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

- 13.2.2 Les **mares** (Epp) recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées. Elles devront faire partie intégrante de la composition des projets d'ensemble.

ARTICLE UB 14: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 14.1 La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive.

En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, dans la mesure du possible, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord. Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie, c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

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

ARTICLE UB 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le passage de la fibre devra être prévu dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE comprend les secteurs d'équipements publics de la commune existants ou projetés. Elle est notamment destinée à l'implantation des constructions et installations d'intérêt collectif et de services publics.

La municipalité souhaite fixer des règles permettant d'assurer d'une part la pérennité des équipements existants et d'autre part l'intégration des équipements projetés au sein de l'environnement bâti et paysager. Elle pourrait également admettre un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs sous réserve d'une intégration des aménagements projetés dans le projet urbain de la commune.

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

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

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et notamment les constructions liées aux activités sportives, scolaires et culturelles, celles liées aux activités communales et à l'accueil administratif des habitants de la commune sous réserve de leur intégration dans le paysage construit et naturel environnant. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas être appliqués aux seules constructions, ouvrages et installations nécessaires :
 - à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie... ;
 - aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports collectifs, abri bus...
- 2.2 Les constructions à destination d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements et structures implantées sur la zone.
- 2.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs sous réserve d'une intégration des aménagements dans le projet urbain de la commune.
- 2.4 Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.
- 2.5 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques

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

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication

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

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

Les dispositifs de rétention d'eaux pluviales devront être traités en tant qu'espaces « publics » de qualité et s'inscrire dans le site où ils sont implantés.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

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

- 6.1 Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise* des voies existantes ou à créer.
- 6.2 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les règles fixées à l'alinéa 6-1, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 6.3 La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 6-1.

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

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

- 7.1 A moins que la construction soit sur limite séparative*, 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 1.50 mètres.
- 7.2 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 7.3 La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 7-1 ou à l'alinéa 7-2.

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

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UE 10 : **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

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

- lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

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

- 11.1 Les constructions doivent par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux et leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 11.2 Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les parpaings, carreaux de plâtre ou briques creuses ne peuvent pas être laissés nus.

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

11.3 Les couvertures apparentes en tôles ondulées (à l'exception du bac acier) et en papier goudronné ou multicouche bitumeux, sont interdites. Tout autre type de toiture pourra être admis à condition que la forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

11.4 Les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat comme le blanc pur.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

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

Les éléments ponctuels du paysage (Epp), recensés en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales.

Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UE 14: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive.

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

ARTICLE UE 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le passage de la fibre devra être prévu dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ correspond aux zones d'activités existantes le long de la RD 27 à savoir les zones du Trèfle, de la Bellerie et du Grand Lieu. Elle est réservée à l'accueil d'installations industrielles, commerciales ou artisanales et le règlement de cette zone doit permettre le maintien et la densification des activités existantes.

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

2.1 Dans toute la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.1 Les constructions à usage d'activités industrielles*, commerciales* ou artisanales*, comprenant ou non des installations classées* sous réserve de prendre les dispositions nécessaires, pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- 2.1.2 Les constructions à usage de services et de bureaux ainsi que les hébergements hôteliers sous réserve de leur intégration à l'environnement construit et paysager environnant ;
- 2.1.3 Les entrepôts et les locaux de stockage sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des installations autorisées dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes ;
- 2.1.4 Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à la présence de personnes permanentes sur le site (exploitation, surveillance ou entretien) ;
- 2.1.5 Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager ;

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

- 2.1.6 Les aires de stockage en plein air sous réserve de ne pas être visible de la voie publique ou de faire l'objet d'un écran paysager efficace ;
 - 2.1.7 Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
 - 2.1.8 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
 - 2.1.9 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, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.
- 2.2 **Sur les chemins hydrauliques** identifiés et localisés par des traits bleus sur le plan de zonage, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE

En ce qui concerne les accès* :

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.

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

Les accès privatifs directs sur la déviation de la RD27 sont interdits.

En ce qui concerne les voiries :

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

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

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

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.3.1 L'assainissement collectif est la règle sur la zone. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.1 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétroires et sur la voie publique est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. Le constructeur ou l'aménageur dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

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

6.1 Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement, soit en retrait de la limite d'emprise de la déviation de la RD27 ;
- avec un retrait d'au moins 8 mètres par rapport à la limite d'emprise* de l'ex RD27;
- avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de toutes les voies existantes ou à créer.

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

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

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

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

- 7.1 A moins que la construction soit implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1.50 mètres.
- 7.2 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 7.3 La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 7-1 ou à l'alinéa 7-2.

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

Non renseigné

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

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à **60%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UZ 10 : **HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Toutefois, des hauteurs différentes de celle fixée ci-avant peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations (souche de cheminée,...) qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

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

- 11.1 Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par le site et les bâtiments existants.
- 11.2 Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 11.3 Les matériaux brillants ou ceux à fort éclat sont interdits.
- 11.4 Les matériaux de toitures interdits sont ceux de type tôle ondulée métal, à l'exception du bac acier qui est autorisé.

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

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Dispositions générales :

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

En limite de la zone A, un aménagement paysager constitué d'essences locales diversifiées devra être réalisé de manière à assurer l'intégration des constructions.

Dispositions particulières :

Les éléments ponctuels du paysage (Epp), recensés en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UZ 14: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive.

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

ARTICLE UZ 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le passage de la fibre devra être prévu dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Les zones 1AU sont des zones d'urbanisation future à court et moyen terme. A vocation principale d'habitat, elles doivent permettre de poursuivre le développement du bourg en lien avec les tissus bâtis existants. Ces zones naturelles peuvent être ouvertes immédiatement à l'urbanisation sous certaines conditions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°2).

Le règlement établi vise à assurer une cohérence urbanistique entre les secteurs bâtis existants et les zones 1AU dont l'urbanisation s'effectuera soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- 2.1.1** Les constructions à usage d'habitation et la création de leurs annexes.
- 2.1.2** Les activités commerciales* et artisanales*, comprenant ou non des installations classées, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, etc...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et le voisinage bâti immédiat.
- 2.1.3** Les entrepôts sous réserve d'être un local accessoire à une activité existante.

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

- 2.1.4** Les constructions à usage de bureaux ou de services, ainsi que les hébergements hôteliers sous réserve que l'exploitation de ces activités n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants et le voisinage bâti immédiat.
- 2.1.5** Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 2.1.6** Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 2.1.7** La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
- 2.1.8** 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, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.
- 2.2 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne ni les projets d'extension mesurée*, ni les annexes*.
- 2.3 Sur les chemins hydrauliques** identifiés et localisés par des traits bleus sur le plan de zonage, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

3.3 En ce qui concerne les accès* :

- 3.3.1** Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 3.3.2** Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 3.3.3** Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 3.3.4** Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise publique.
- 3.3.5** Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être **jumelés** si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...).
- 3.3.6** Toute création d'accès direct sur la déviation de la RD27 est interdite ainsi que sur le tronçon nouvellement aménagé de la Route de Pont-Audemer (RD139) où seuls les accès existants et aménagés pourront être repris.

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

3.4 En ce qui concerne la voirie :

- 3.4.1 Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 3.4.2 Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public et ceux de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.
- 3.4.3 Les voies ouvertes au public doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.
- 3.4.4 Les voies de desserte des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être conçues de manière à :
 - assurer une cohérence du réseau viaire sur le long terme en maintenant des possibilités de continuité et de desserte avec les zones UA et 1AU environnantes ;
 - garantir le confort des déplacements doux (à pied ou à vélo) dans des conditions de sécurité satisfaisantes tant à l'intérieur de la zone à aménager que dans ses accès sur les voies préexistantes.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication:

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

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 Le schéma d'assainissement prévoit que cette zone sera à terme entièrement raccordée au réseau d'assainissement collectif. Ainsi, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, notamment :
 - **En cas d'assainissement collectif**, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.
 - **En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau**, 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. Ils seront tenus, dès la fin de la réalisation du réseau, 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. Ainsi, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération, les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement.

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

4.3 Assainissement eaux pluviales :

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

- 4.3.2 En l'absence de ce réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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. A cet effet, le constructeur ou l'aménageur dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics de qualité (jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...) et faire partie intégrante de la composition urbaine du projet.

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

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Non renseigné.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins :

- 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la déviation de la RD27
- 3 mètres par rapport à la limite d'emprise* de toutes les voies existantes ou à créer.

Toutefois, une implantation à l'alignement est envisageable sur les voies à créer lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.

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

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* DE PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1.50 mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative est envisageable lorsque :

- la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifée en limite séparative ;
- lorsque sont édifés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables ;
- lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 5 m au faîtage ou à l'acrotère (retenir la plus grande des deux hauteurs) ;

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation principale, non accolées et implantées sur un même terrain, doit être au moins de 4.00 mètres. Toutefois, cette prescription ne s'applique ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre, ni aux annexes liées à une habitation existante.

La distance minimale entre les deux constructions est comptée perpendiculairement de tout point de la construction, au point le plus proche de la construction en vis à vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les parties enterrées des constructions mais y compris les balcons.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 3 niveaux*, à savoir R+1+C avec combles aménagés ou non pour les constructions avec faîtage ou R+2 pour les constructions à toiture terrasse.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage* ou à l'acrotère* (retenir la plus grande des deux hauteurs).

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

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

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Généralités :

- 11.1.1 Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.1.2 Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- 11.1.3 Les garages en sous-sols sont interdits, sauf si la topographie naturelle du terrain permet l'évacuation gravitaire des eaux.

11.2 Matériaux

- 11.2.1 Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 11.2.2 Les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat comme le blanc pur.

11.3 Cas particulier des annexes*

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

11.4 Clôtures

Les clôtures en palplanches béton et les clôtures PVC sont interdites le long des voies.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 1 place par logement. De plus, pour les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant la création d'une voie de desserte interne, une place de stationnement extérieure par logement doit être prévue sur les espaces communs.

Le stationnement pour les vélos doit être prévu à l'intérieur des propriétés privées à raison d'au moins 0.25 place de stationnement par logement.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.1 Dispositions générales :

- 13.1.1 Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 13.1.2 En limite de la zone A et de la déviation de la RD27, un aménagement paysager constitué d'essences locales diversifiées devra être réalisé de manière à assurer l'intégration des constructions.

13.2 Dispositions particulières :

- 13.2.1 Les éléments ponctuels du paysage (Epp), recensés en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.
- 13.2.2 Les **mares** (Epp) recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées. Elles devront faire partie intégrante de la composition des projets d'ensemble.

ARTICLE 1AU 14: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLE 1AU 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le passage de la fibre devra être prévu dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone de réserve foncière, en vue de l'extension et du renforcement du bourg sur lequel la commune souhaite axer le développement à long terme. 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.

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

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

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

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à la limite d'emprise* de la déviation de la RD27.

ARTICLE 2AU 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Toute construction nouvelle pourra s'implanter en limite séparative ou en retrait de celles-ci.

ARTICLE 2AU 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AU 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AU 10 : **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AU 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AU 12 : **STATIONNEMENT**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AU 13 : **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

Les éléments ponctuels du paysage (Epp), recensés en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 2AU 14: **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AU 15 : **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription particulière.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz

La zone AUz est une zone de réserve foncière, en vue de l'extension de la zone d'activités du Trèfle sur laquelle la commune souhaite axer le développement économique du territoire à long terme. 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.

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

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

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

ARTICLE AUz 3 : ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUz 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUz 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

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

Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 8 mètres par rapport à la limite d'emprise* de l'ex RD27 (rue du stade).

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

Toute construction nouvelle pourra s'implanter en limite séparative ou en retrait de celles-ci.

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

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUz 10 : **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUz 12 : **STATIONNEMENT**

Pas de prescription particulière.

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

Les éléments ponctuels du paysage (Epp), recensés en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Les **mares** (Epp) recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées. Elles devront faire partie intégrante de la composition des projets d'ensemble.

ARTICLE AUz 14: **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUz 15 : **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription particulière.

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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET AUX SECTEURS Ah, Ar, Av et Az

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

Elle comprend

- **un secteur Ah** qui, en tant que secteur de taille et de capacités d'accueil limitées, est établi sur les hameaux constitués du plateau agricole, présentant principalement un habitat de type traditionnel mais dont la morphologie a été modifiée par des épisodes ponctuels d'urbanisation récente. Le tissu morphologique du paysage est caractérisé par un bâti de faible densité, un parcellaire assez lâche et une trame bocagère préservée de manière inégale. Il s'agit d'une zone à dominante naturelle dont il convient d'accompagner l'évolution en permettant une urbanisation modérée, essentiellement par comblement des dernières « dents creuses ».
- **un secteur Ar** qui, en tant que secteur de taille et de capacités d'accueil limitées, est établi sur les hameaux et groupe bâti isolés du plateau agricole, qu'il n'est prévu ni de densifier, ni de développer au regard des enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers qu'ils présentent et de leur desserte insuffisante, mais dans lesquels le bâti existant doit pouvoir évoluer (annexes, extensions, ...) sans compromettre l'activité agricole existante.
- **un secteur Av** qui, en tant que secteur de taille et de capacités d'accueil limitées, est établi sur les hameaux traditionnels du plateau à savoir, les Mares Fleuries, la Rochelle, le Bosc Carré et le Theil qui présentent un habitat de type traditionnel, dont il convient d'accompagner l'évolution en permettant une urbanisation modérée, par comblement des dernières « dents creuses » et sous la forme d'un bâti de type normand traditionnel
- **un secteur Az** qui correspond à un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées, établi sur un bâtiment artisanal implanté le long de la RD139 dont il convient d'assurer la pérennité de l'activité existante sans compromettre l'activité agricole existante.

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.

Toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.123.1.5 IV alinéa 1 sont également interdites.

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

2.1 Dans l'ensemble de la zone A y compris dans les secteurs Ah, Ar, Av et Az, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.1** La reconstruction des bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans à l'identique ou dans le respect des règles de la zone sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone.
- 2.1.2** Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics* relatifs :
- o à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie à l'exception des installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent non destinée à une autoconsommation;
 - o aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports collectifs, abri bus...

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

- 2.1.3** Les abris pour animaux sous réserve de n'être clos que sur trois côtés et de leur parfaite insertion à l'environnement naturel.

2.2 De plus, dans la zone A uniquement, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.2.1** 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, etc ...).
- 2.2.2** Les construction, rénovation, restauration, réhabilitation, extension ou changement de destination à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi que la création de leurs annexes (abris de jardins, garages...) sous réserve d'être situées à proximité de l'habitation existante.
- 2.2.3** Les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification (notamment les activités touristiques, y compris de l'hébergement ou du camping) sous réserve que celles-ci assurent un prolongement de l'acte de production ou ont comme support l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.
- 2.2.4** Le changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage en faveur de l'habitat sous réserve de ne pas nuire à une activité agricole existante et de ne pas porter atteinte au paysage.
- 2.2.5** Les aires de stockage à l'air libre liées à l'activité agricole si elles font l'objet d'un aménagement paysager.

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

- 2.2.6** Les affouillements* et exhaussements* du sol strictement nécessaires à l'activité agricole et/ou destinés à corriger/anticiper des désordres hydrauliques.
- 2.2.7** Sous réserve de ne pas compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site :
- Les annexes* aux constructions à usage d'habitation existantes à condition que :
 - o La hauteur au faitage des annexes soit inférieure ou égale à 7 mètres au faitage ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, sans pour autant pouvoir être plus élevée que la construction principale ;
 - o Les annexes soient entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir du nu extérieur des murs de la construction principale ;
 - o Le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions implantées sur le terrain et la surface du terrain soit inférieur ou égale à 0.20 ;
 - o L'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol de la construction principale et que l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature soit limitée à 20% de la superficie du terrain ;
 - o Les annexes implantées après l'approbation du PLU ne puissent être transformées en habitation.
 - Les extensions* aux constructions à usage d'habitation existantes à condition que :
 - o La hauteur de l'extension projetée soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante ;
 - o L'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine et que l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature soit limitée à 20% de la superficie du terrain ;
 - o Le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions implantées sur le terrain et la surface du terrain soit inférieur ou égale à 0.20.

2.3 Dans les secteurs Ah, Ar et Av uniquement, en plus des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'alinéa 2.1, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.3.1** L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, la restauration, l'amélioration et l'extension* des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens et qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole.
- 2.3.2** Les constructions annexes* aux constructions existantes sous réserve de s'inscrire en harmonie avec la construction principale, de s'intégrer à l'environnement paysager et bâti et de ne pas compromettre l'activité agricole.

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

- 2.3.3** Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou qu'ils contribuent à supprimer/anticiper des désordres hydrauliques, qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.
- 2.3.4** La démolition-reconstruction des constructions présentant un intérêt architectural particulier (identifiés comme Epb sur le plan de zonage), sur un même terrain et avec la même destination, soit dans le respect de l'implantation antérieure, soit selon les règles de prospect édictées aux articles 6 et 7 du règlement de la zone, sous réserve du respect des caractéristiques esthétiques et historiques de la construction d'origine. Ces opérations pourront s'accompagner d'un projet d'extension sous réserve que sa composition, ses proportions et les matériaux employés permettent d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante
- 2.4** Dans les secteurs Ah et Av uniquement, en plus des occupations et utilisations du sol mentionnées aux alinéas 2.1 et 2.3, sont admises les constructions nouvelles à usage d'habitation sous réserve de s'intégrer à l'environnement paysager et bâti et de ne pas compromettre l'activité agricole.
- 2.5** Dans le secteur Az uniquement, sont autorisées la réhabilitation, la rénovation et l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions pour rendre les activités compatibles avec les milieux environnants et le voisinage bâti immédiat et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.
- 2.6** Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne ni les projets d'extension mesurée*, ni les annexes*.
- 2.7** Sur les chemins hydrauliques identifiés et localisés par des traits bleus sur le plan de zonage, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone et de ses secteurs Ah, Ar, Av et Az :

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.

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 en termes de défense contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...

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

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.

Tout nouvel accès direct privatif sur la déviation de la RD27 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.

De plus, dans les secteurs Ah et Av :

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

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

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

4.2 Assainissement eaux usées :

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

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

4.3 Assainissement eaux pluviales :

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

4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

- 4.3.3 Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.
- 4.3.4 En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Non renseigné.

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

Les constructions, y compris les extensions et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, devront s'implanter avec un retrait :

- d'au moins 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la déviation de la RD27
- d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de toutes les autres voies existantes ou à créer

De plus, les extensions et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation devront se conformer aux prescriptions définies à l'article 2.2.7.

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone A y compris dans les secteurs Ah, Ar, Av et Az :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, y compris les extensions et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 7-1 ou à l'alinéa 7-2.

De plus, dans la zone A, à l'exception des secteurs Ah, Ar, Av et Az et des extensions et annexes aux constructions existantes à usage d'habitation (Cf. article 2.2.7), les constructions pourront être implantées en limite séparative.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone A, y compris dans les secteurs Ah, Ar, Av et Az, l'extension d'une construction à usage d'habitation ou la création d'une annexe à une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 50% de l'emprise au sol* du bâtiment d'origine. De plus, l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature doit être limitée à 20% de la superficie du terrain.

Dans l'ensemble des secteurs Ah, Ar et Av uniquement, l'emprise au sol* cumulée des constructions de toute nature est limitée à 20% de la superficie du terrain. **De plus, dans les secteurs Ah et Av uniquement,** l'emprise au sol* des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 8% de la superficie du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- 10.1.1 La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 3 niveaux* (R+C ou R+1+C ou R+1 pour les toitures terrasse).
- 10.1.2 La hauteur des autres constructions et installations à destination agricole ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage sauf pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures fonctionnelles non soumis au maximum ci-dessus.
- 10.1.3 La hauteur des annexes aux constructions à usage d'habitation existantes doit être inférieure ou égale à 7.00 mètres au faîtage ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, sans pour autant pouvoir être plus élevée que la construction principale.
- 10.1.4 La hauteur des extensions aux constructions à usage d'habitation existantes doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.
- 10.1.5 **De plus,** les extensions et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation devront se conformer aux prescriptions définies à l'article 2.2.7.

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

Dispositions particulières :

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

- lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, rénovation, réhabilitation, changement de destination...) sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dans l'ensemble de la zone A y compris dans les secteurs Ah, Ar, Av, Az :

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

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

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.

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

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

Les tôles ondulées (à l'exception du bac acier), les matériaux brillants ainsi que ceux à fort éclat comme le blanc pur sont interdits.

11.2 De plus, dans les secteurs Ah, Ar et Av :

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

Les extensions et les annexes vitrées (abris de piscine, 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 couverture.

Seules les clôtures végétales d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de lices, sont autorisées.

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

11.3 De plus, dans le secteur Av, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront pour le moins respecter les prescriptions suivantes :

11.3.1 Volumétrie :

Les constructions doivent avoir un volume rectangulaire respectant au moins le rapport suivant : la longueur égale à deux fois la largeur de la construction, cette largeur restant toujours inférieure ou égale à 8 mètres.

Les pentes de toitures doivent être d'au moins 45° et plus.

11.3.2 Matériaux :

Le gros œuvre des bâtiments doit être réalisé en pans de bois véritables.

Les matériaux de façades autorisés sont la brique, la pierre, le silex, l'enduit teinté, le bois et l'essentage en ardoises.

Les seuls matériaux autorisés pour les soubassements sont la brique, le silex ou la pierre. Leur hauteur n'excédera pas 0.80m.

Les essentages seront en bois peint ou teinté ou en ardoises naturelles.

Les matériaux de toitures autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile plate et le chaume.

11.3.3 Ouvertures :

Les ouvertures en toiture sous forme de châssis vitrés posés dans le rampant de la toiture ne sont admises que dans le cas où elles ne sont pas visibles de la voie publique. Elles seront plus hautes que larges et leurs dimensions n'excéderont pas 0.80m x 1.00 m. Le jumelage des châssis est interdit.

Les lucarnes capucines et rampantes sont les seules admises

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

13.1 Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs Ah, Ar, Av et Az :

13.1.1 Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales.

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

13.1.3 Les éléments ponctuels du paysage (Epp), recensés en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

- 13.1.4 Les **mares** (Epp) recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées.
- 13.2.3 **Dans l'ensemble des secteurs Ah, Ar, Av et Az**, un aménagement paysager constitué d'essences locales diversifiées devra être réalisé de manière à assurer l'intégration des constructions en limite de la zone A et/ou de la zone N.

ARTICLE A 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

14.1 La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive.

En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, dans la mesure du possible, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord. Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie, c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

14.2 Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'ils soient implantés dans le plan du toit dans le cas de constructions existantes. Ils ne doivent pas générer un mitage de la toiture.

ARTICLE A 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non renseigné

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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET AU SECTEUR Nr

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

Elle comprend **des secteurs Nr** qui correspondent à des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées. Ils sont établis sur les groupes bâtis isolés à vocation principale d'habitat, qu'il n'est prévu ni de densifier ni de développer au regard des enjeux environnementaux du territoire et/ou de leur desserte insuffisante. En revanche, le bâti existant doit pouvoir y évoluer (extensions, annexes...).

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.123.1.5 IV alinéa 1 sont également interdites.

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

2.1 Dans l'ensemble de la zone N et du secteur Nr, sont admis à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 2.1.1** Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone...) ainsi que les équipements d'infrastructures (voiries, cheminements piétons et cyclables, les sentes équestres...), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les aires de pique-nique...
- 2.1.2** Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales ;
- 2.1.3** Les aires de stationnement sous réserve d'un traitement paysager et d'un traitement au sol non imperméabilisant ;
- 2.1.4** La reconstruction sur place et à des dimensions équivalentes des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone ;
- 2.1.5** Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou qu'ils contribuent à supprimer des désordres hydrauliques, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;

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

2.2 Dans la zone N à l'exception du secteur Nr, sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.2.1 Les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement, de n'être clos que sur trois côtés et de ne pas générer de nuisances pour le paysage et l'environnement ;

2.2.2 Les cabanes de chasses et le mobilier nécessaire à la pratique de la randonnée et de la découverte du milieu (abris, panneaux d'information, poste d'observation de la faune et de la flore...) sous réserve que :

- leur implantation s'inscrive dans un projet d'aménagement global de la zone ou de promotion touristique des milieux,
- la surface de plancher maximale de la construction projetée soit inférieure à 20 m²,
- au maximum trois côtés de la construction soient clos,
- le bois soit employé comme matériau de construction.

2.2.3 Sous réserve de ne pas compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site :

- Les annexes* aux constructions à usage d'habitation existantes à condition que :
 - o La hauteur au faitage des annexes soit inférieure ou égale à 7 mètres au faitage ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, sans pour autant pouvoir être plus élevée que la construction principale ;
 - o Les annexes soient entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir du nu extérieur des murs de la construction principale ;
 - o Le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions implantées sur le terrain et la surface du terrain soit inférieur ou égale à 0.20 ;
 - o L'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol de la construction principale et que l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature soit limitée à 20% de la superficie du terrain ;
 - o Les annexes implantées après l'approbation du PLU ne puissent être transformées en habitation.
- Les extensions* aux constructions à usage d'habitation existantes à condition que :
 - o La hauteur de l'extension projetée soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante ;
 - o L'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine et que l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature soit limitée à 20% de la superficie du terrain ;
 - o Le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions implantées sur le terrain et la surface du terrain soit inférieur ou égale à 0.20.

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

2.3 Dans le secteur Nr seulement, sont admises :

- 2.3.1** Les constructions annexes* aux constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, de s'inscrire en harmonie avec la construction principale et de s'intégrer à l'environnement paysager et bâti.
- 2.3.2** Les extensions* aux constructions à usage d'habitation existantes à condition de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site
- 2.3.3** L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, la restauration et l'amélioration des constructions existantes sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens et qu'il ne porte ni atteinte à l'activité agricole, ni à la qualité paysagère des sites

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

2.5 Sur les chemins hydrauliques identifiés et localisés par des traits bleus sur le plan de zonage, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

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 en termes de défense contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...

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.

Tout nouvel accès direct privatif sur la déviation de la RD27 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 N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

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

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

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

4.2 Assainissement eaux usées :

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

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

4.4 Assainissement eaux pluviales :

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

Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

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

Les constructions, y compris les extensions et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, devront s'implanter avec un retrait :

- d'au moins 20 mètres par rapport à la limite d'emprise* de la déviation de la RD27
- d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de toutes les autres voies existantes ou à créer.

De plus, les extensions et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation devront se conformer aux prescriptions définies à l'article 2.2.3.

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

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

La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, devra se faire à l'identique.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, y compris les extensions et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone N, y compris dans les secteurs Nr, l'extension d'une construction à usage d'habitation existante ou la création d'une annexe à une construction existante à usage d'habitation ne doit pas dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine. De plus, l'emprise au sol* cumulée des constructions de toute nature doit être limitée à 20% de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dans l'ensemble de la zone N, y compris en secteur Nr :

10.1.1 La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 3 niveaux* (R+C ou R+1+C ou R+1 pour les toitures terrasse).

10.1.2 La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

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

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

10.2 Toutefois, dans la zone N, à l'exception du secteur Nr :

10.2.1 La hauteur des annexes aux constructions à usage d'habitation existantes doit être inférieure ou égale à 7.00 mètres au faitage ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, sans pour autant pouvoir être plus élevée que la construction principale.

10.2.2 La hauteur des extensions aux constructions à usage d'habitation existantes doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Généralités :

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

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

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.

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

11.2 Matériaux :

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

Les tôles galvanisées, les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat comme le blanc pur.

11.3 Cas particulier des annexes*

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

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

Les extensions et les annexes vitrées (abris de piscine, 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 couverture.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales.

Les éléments ponctuels du paysage (Epp), recensés en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

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

ARTICLE N 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non renseigné

ARTICLE N 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non renseigné

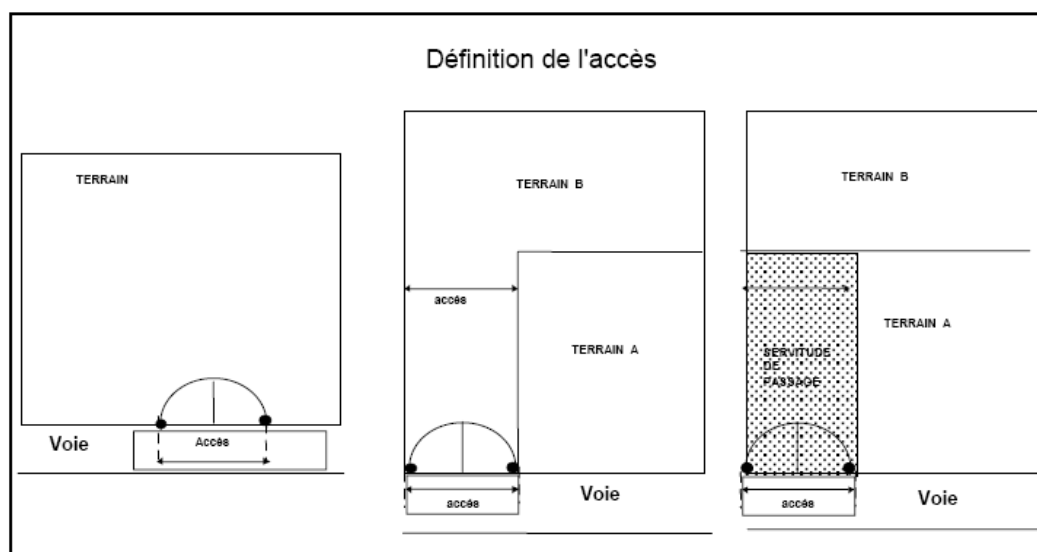
TITRE VI – LEXIQUE

ABRI DE JARDIN

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

ACCES

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



ACROTERE

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

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

ACTIVITES AGRICOLES

(Article L 311-1 du code rural)

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

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

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

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

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

ACTIVITES ARTISANALES

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation à la chambre des métiers. Ces entreprises doivent répondre à certains critères fixés par un décret du 1^{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. La mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel permet d'opérer une distinction avec l'artisanat.

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

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

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

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

ALIGNEMENT

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

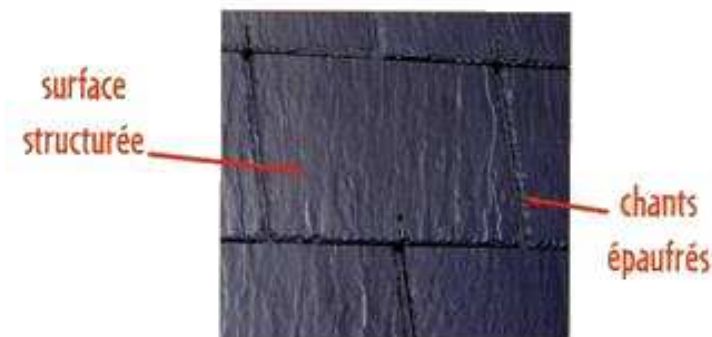
ANNEXE

Bâtiment complétant un bâtiment principal et dépendant de ce dernier. L'annexe peut être attenante, c'est à dire accolée, à la fois juxtaposée et solidaire au bâtiment principal ou non attenante. Une annexe attenante ne présente aucune ouverture directe vers l'habitation (garage indépendant, charreterie, auvent) par opposition à l'extension qui constitue une continuité, un agrandissement de l'habitation principale. Il peut s'agir d'un garage, abri de jardin, abri à vélo, bâtiment de rangement de matériel, local, atelier, cellier, abri pour animaux, gloriette, remise, piscine couverte ou non, cave, pergola...

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

ARDOISE

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



AXE DE LA VOIE

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

BAIE

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

CARAVANE

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

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

CHÂSSIS

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

COLOMBAGE

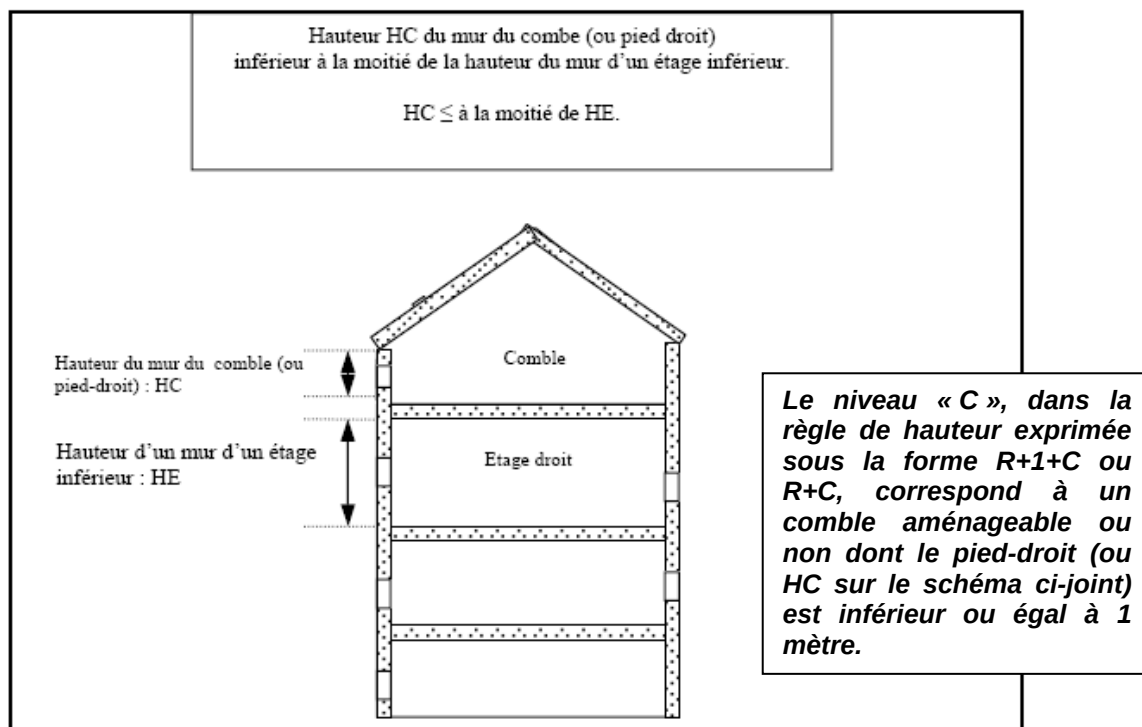
Structures en bois dont les vides sont remplis de maçonnerie.

COMBLE

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

Le comble à l'origine non accessible peut être rendu accessible par la réhabilitation de la toiture en particulier avec les techniques modernes fournissant des planchers légers.

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



CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS OU AUX SERVICES PUBLICS

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

Cette notion recouvre :

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

services publics, administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

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

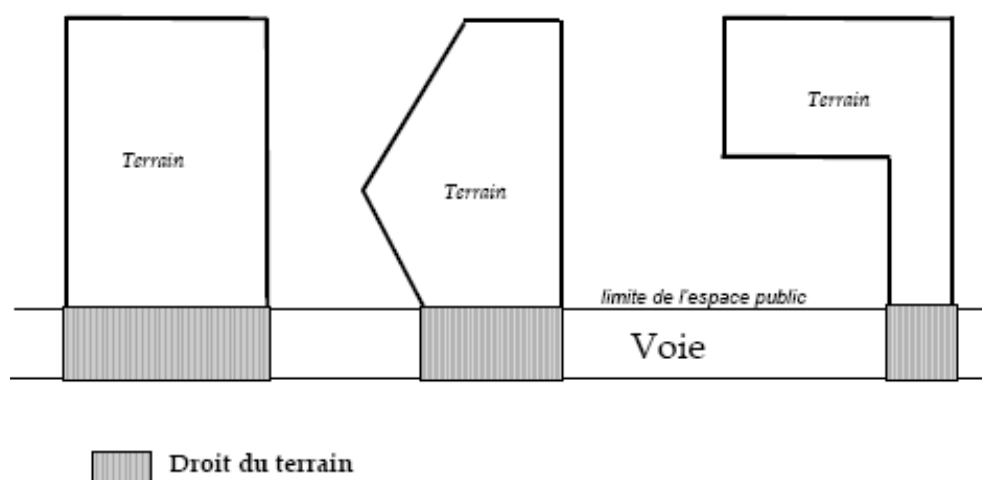
COUPE / DEFRICHEMENT

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

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

DROIT DU TERRAIN

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



EFFLUENT

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

EMPRISE AU SOL

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

EMPRISE PUBLIQUE

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

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

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

ENDUIT

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

ENTREPOT

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

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

ESPACE VERT

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

ETAGE ou NIVEAU de CONSTRUCTION

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

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

EXTENSION

Une extension 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 ne doit pas dépasser **50% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine**. De plus, cette extension doit se réaliser en continuité avec le bâtiment existant, sans quoi, il s'agit d'une construction nouvelle. Enfin, l'extension d'un bâtiment existant ne doit pas conférer plus de droits que ceux qui sont accordés dans le PLU en cas de construction d'un nouveau bâtiment.

EXTENSION MESUREE

Pour l'application du présent règlement, il est admis qu'une extension mesurée ne doit pas dépasser **30% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine**.

FAITAGE

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

FENETRE

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

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

FENETRE DE TOIT

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

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

GITE RURAL

Logement de vacances meublé et équipé, situé en espace rural et mis à la disposition d'hôtes en échange d'une contribution financière. Les gîtes ruraux doivent être situés en zone rurale à vocation touristique dans un site agréable et doivent s'insérer parfaitement dans le paysage. L'extérieur de bâtiment doit répondre aux spécificités de la région et s'intégrer dans le cadre local. Ils peuvent être localisés à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bourg. En revanche, ils ne peuvent pas être installés en ville ou dans une station balnéaire. Les gîtes ruraux doivent être d'usage totalement indépendant ou dans une maison seule. Les gîtes ruraux sont donc des meublés indépendants de tout autre logement, disposant d'une salle commune, d'une cuisine équipée de manière satisfaisante, d'une ou plusieurs chambres et de sanitaires décentes.

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

HABITATION

Article R111-1 du Code de la construction et de l'habitation : Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées autonomes, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale [...].

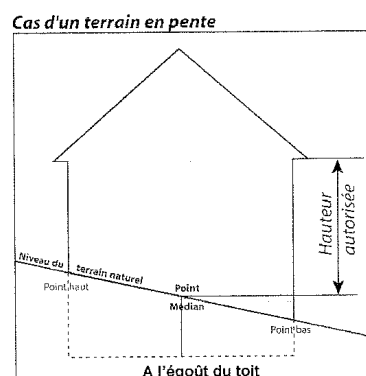
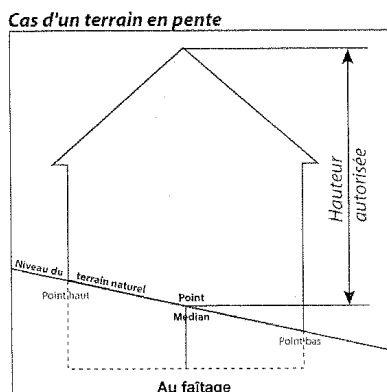
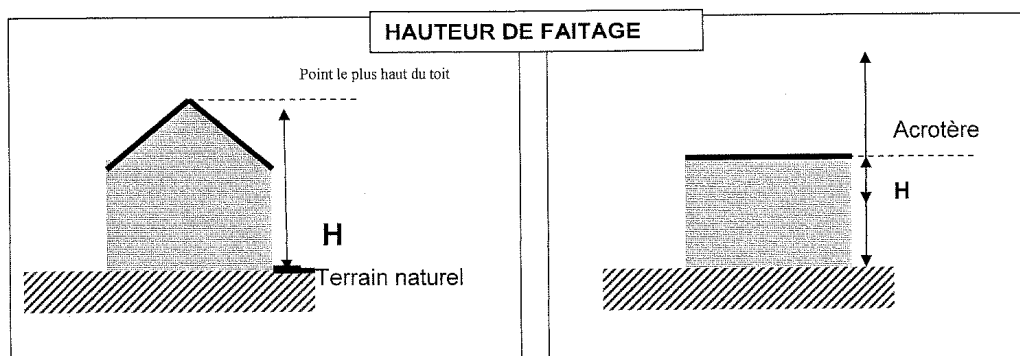
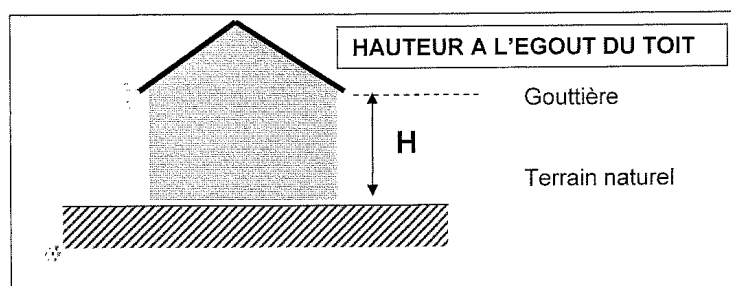
Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des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

HABITATION LEGERE DE LOISIR

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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



HÔTEL – HEBERGEMENT HOTELIER

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

HUISSERIE

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

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

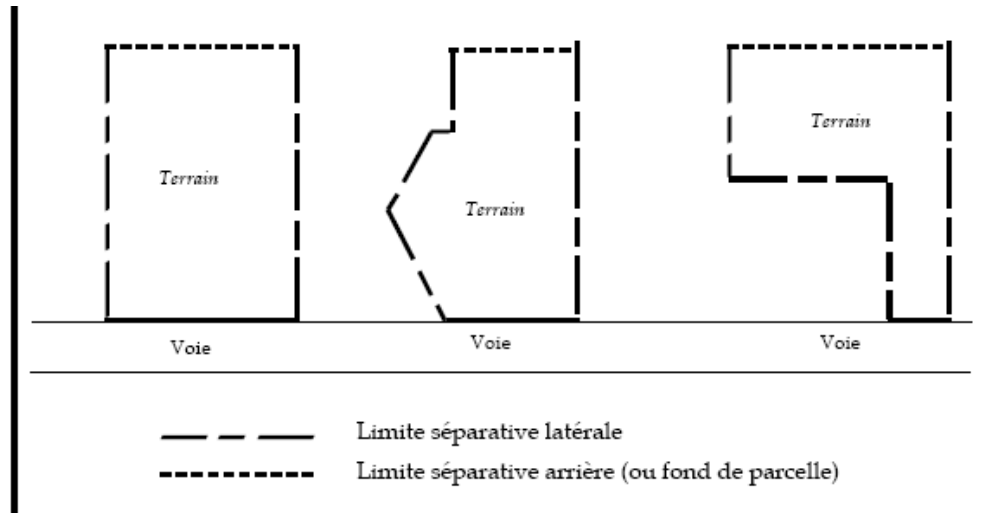
Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

JOUE(E)

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

LIMITES SEPARATIVES

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



LINTEAU

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

LOT

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

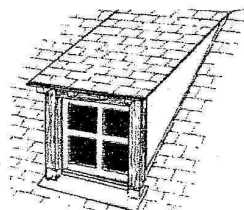
LOTISSEMENT

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

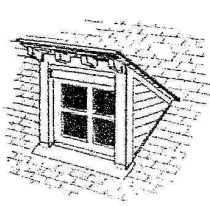
LUCARNE

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

Les différents types de lucarnes :



lucarne rampante



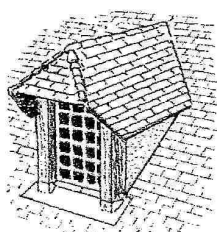
lucarne retroussée, ou à demoiselle ; c'est aussi le vrai chien assis



lucarne à deux pans dite jacobine, ou à chevalet



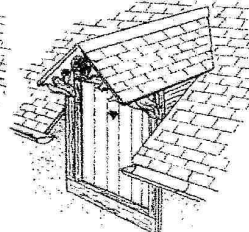
lucarne à croupe, dite capucine



lucarne à demi-croupe, dite normande



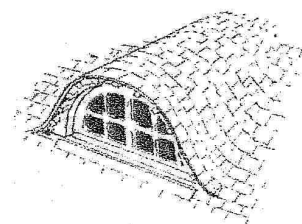
lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire



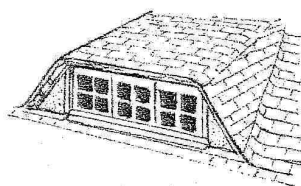
lucarne pendante, dite meunière, ou à foin



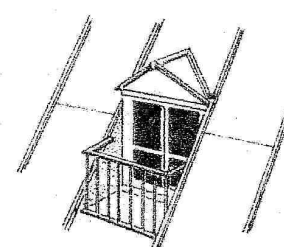
lucarne en guitare



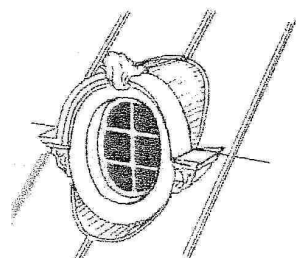
lucarne à jouées galbées (couverture ardoise ou chaume)



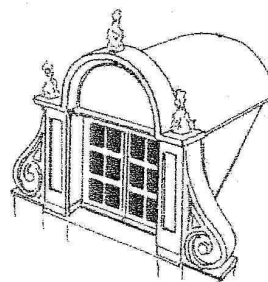
lucarne en trapèze (couverture en bardeaux d'asphalte)



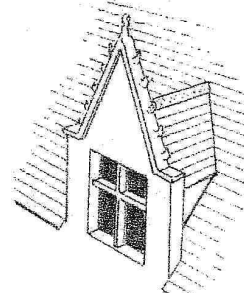
lucarne rentrante ou à jouées rentrantes



lucarne dite oeil-de-boeuf, l'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

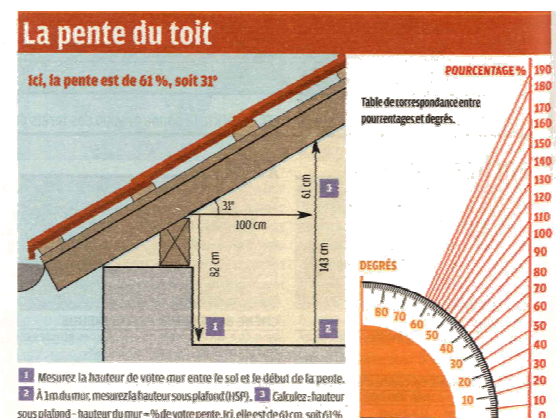
Blocs de béton utilisés pour construire des parois et notamment les murs de refend (murs porteurs situés à l'intérieur d'une construction).

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 rapporté à l'unité de longueur horizontale ou par leur rapport en pourcentage. Il ne faut pas confondre la pente avec l'inclinaison, mesure de l'angle formé avec le plan horizontal, exprimée en degrés.



PUREAU

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

PVC

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

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

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

REHABILITATION

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

RESTAURATION

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

RENOVATION

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

RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS (MOBILE HOME)

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

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 DE PLANCHER

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

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

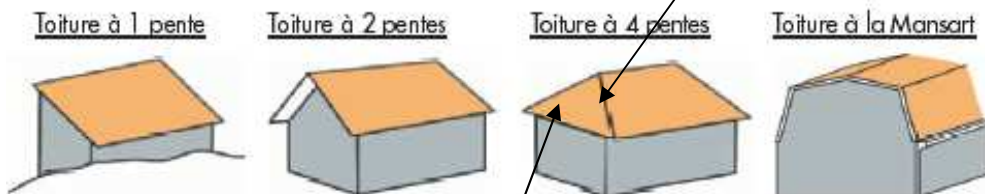
TERRAIN

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

TOITURE

Les différents types de toitures :

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



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

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

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

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 :** Article 682 du Code civil
- Annexe n° 3 :** Articles 677 du Code civil
- Annexe n° 4 :** Articles 678 et 679 du Code civil
- Annexe n° 5 :** Règles concernant les espaces boisés
- Annexe n° 6 :** Servitudes qui dérivent de la situation des lieux (Articles 640 et 641 du Code civil)
- Annexe n° 7 :** Liste des végétaux autorisés (et tolérés) entrant dans la composition des haies
- Annexe n° 8 :** Définition d'une essence locale et liste des essences non locales interdites en haie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXE N°2 : ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

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

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

Article 676 du Code civil :

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

Article 677 du Code civil :

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

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

Article 678 du Code civil :

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

Article 679 du Code civil :

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

ANNEXE N°5 : REGLES CONCERNANT LES ESPACES BOISÉS

Espaces boisés classés :

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

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

Ils précisent notamment :

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

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

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

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

Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :

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

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

Espaces boisés non classés :

Tout défrichement est soumis à autorisation préalable excepté pour :

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

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

Article 640 du Code civil :

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

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

Article 641 du Code civil :

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

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

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

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos 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°7 :	LISTE DES VEGETAUX AUTORISES (ET TOLERES) ENTRANT DANS LA COMPOSITION DES HAIES
---------------------	--

Essences locales de haut jet, à fort développement :

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

Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :

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

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

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

Essences pour haies variées fleuries :

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

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

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

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

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

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