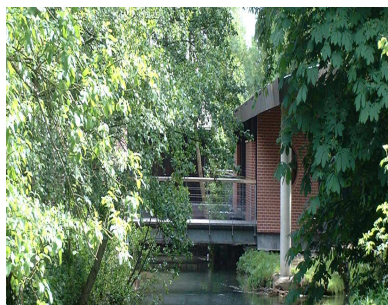


# VILLE DE NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### REGLEMENT



**ataub**  
architectes

606 chemin de la Bretèque BP. 6 – 76231 BOIS GUILLAUME Cedex  
Tél. : 02 35 60 30 30 – Fax : 02 35 60 09 19 – e-mail : [etude@ataub.fr](mailto:etude@ataub.fr)  
12 r Franklin 76600 LE HAVRE - Tél.: 02.35.42.60.96 - Fax: 02.35.42.61.86

#### Révision

Prescrite le : 18 septembre 2001

Arrêtée le : 12 décembre 2007

Approuvée le : 25 novembre 2008

Modifiée le :



# Sommaire

<b>INTRODUCTION : MODE D'EMPLOI A L'ATTENTION DES USAGERS .....</b>	<b>5</b>
<b>I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE .....</b>	<b>7</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>9</b>
<b>Article 1 – Champ d'application territorial du PLU .....</b>	<b>11</b>
<b>Article 2 – Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols .....</b>	<b>11</b>
<b>Article 3 – Sont indiqués en annexe, à titre informatif .....</b>	<b>12</b>
<b>Article 4 – Division du territoire en zones .....</b>	<b>12</b>
<b>Article 5 – Adaptations mineures .....</b>	<b>12</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>13</b>
<b>Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone U (secteurs Ua, Ub, Uc, Ud et Udn).</b>	<b>15</b>
<b>Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UY (secteurs UYa, UYb, UYc, UYd).</b>	<b>25</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>33</b>
<b>Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone AU (secteurs AUa et AUb) .....</b>	<b>35</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES.....</b>	<b>43</b>
<b>Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A .....</b>	<b>45</b>
<b>Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone N .....</b>	<b>51</b>
<b>II – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE</b>	<b>59</b>
<b>1. LES SECTEURS DE RISQUES NATURELS LIES AUX INONDATIONS.....</b>	<b>61</b>
(axes de ruissellements et les zones de vigilance) délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme.	
<b>2. LES SECTEURS DE RISQUES LIES A LA PRESENCE DE CAVITES SOUTERRAINES ...</b>	<b>63</b>
Délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme.	
<b>3. LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER) AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS .....</b>	<b>65</b>
Délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme	
<b>4. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) .....</b>	<b>67</b>
Délimités en application du L130-1 et du R123-11a du code de l'urbanisme.	
<b>5. Les éléments du paysage et immeubles à protéger .....</b>	<b>69</b>
Délimités en application de l'article R.123-1 alinéa /7 du code de l'urbanisme.	
<b>6. Le périmètre de servitude .....</b>	<b>71</b>
Délimités en application de l'article L.123-2 alinéa /a du code de l'urbanisme.	
<b>III – GLOSSAIRE .....</b>	<b>77</b>
<b>IV – ESSENCES LOCALES .....</b>	<b>87</b>



## INTRODUCTION : MODE D'EMPLOI A L'ATTENTION DES USAGERS

A chaque zone de ce règlement correspondent quatorze articles. Ils déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage, la parcelle qui vous intéresse et la zone à laquelle elle appartient (U, AU, N et A ). Ensuite, vous vous reportez dans les pages ci-après aux quatorze articles qui vous définiront pour chaque zone :

### ➤ LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- les modes interdits ou soumis à conditions spéciales **Art. 1 et 2**

### ➤ LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- les conditions de desserte en voirie **Art. 3**
- les conditions de desserte par les réseaux **Art. 4**
- les caractéristiques nécessaires des terrains **Art. 5**
- pour les constructions à édifier, leur implantation par rapport :
  - aux emprises publiques **Art. 6**
  - aux limites de propriétés voisines **Art. 7**
  - aux constructions déjà construites ou projetées sur la parcelle. **Art. 8**
- l'emprise totale de la parcelle qui peut être occupée **Art. 9**
- les hauteurs maximales autorisées **Art. 10**
- les règles concernant l'aspect extérieur des constructions **Art. 11**
- les conditions de stationnement **Art. 12**
- les espaces libres et les plantations à préserver ou à créer **Art. 13**

### ➤ LES POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Les surfaces de planchers qui peuvent être construites **Art. 14**



## **I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE**





## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES



## **Article 1 : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de Notre Dame de Bondeville. Il fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable les règles générales applicables sur la commune.

## **Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles suivants du règlement national d'urbanisme, qui permettent de refuser une autorisation de construire, ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :
  - R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
  - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
  - R.111-15 : conséquences dommageables pour l'environnement ;
  - R.111-21 : respect du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, paysages naturels ou urbains, des perspectives monumentales.
2. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur un document graphique, et récapitulées dans les annexes.
3. Les dispositions plus contraignantes susceptibles d'être imposées au titre de législations ou réglementations particulières, notamment celles relatives à l'eau, aux déchets, à l'environnement, aux installations classées, à l'énergie, à la protection contre les nuisances sonores, aux implantations commerciales, à la construction et à l'habitation, au règlement sanitaire départemental,...
4. Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés depuis moins de 10 ans, et de ceux pour lesquels elles ont été maintenues en application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, et dont la liste est reportée en annexe au PLU.

### **Article 3 : Sont indiqués en annexe, à titre informatif**

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Prémption Urbain ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées ;
- Les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans les secteurs affectés par le bruit et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Les servitudes d'utilité publique ;
- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets ;

### **Article 4 : Division du territoire en zones**

Le territoire de la commune est divisé en zones auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres et sections du présent règlement.

Le PLU divise le territoire :

#### **En zones Urbaines :**

- Les **zones U**, constituent la partie urbanisée de la commune, avec les secteurs **Ua, Ub, Uc, Ud, Udn, et la zones UY**, avec les secteurs **UYa, UYb, UYc et UYd** ;

#### **En zones À Urbaniser :**

- Les **zones AU**, sont les espaces de développement futur de la commune, avec les secteurs **AUa, AUb** ;

#### **En zones Naturelles :**

- La zone N : n'a pas vocation à être urbanisée, elle regroupe notamment l'ensemble des espaces boisés du territoire communal ;
  - o le secteur Na : ce secteur n'a pas vocation à évoluer de façon significative, seules les extensions peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites ;
  - o le secteur Nb : délimite la décharge contrôlée des déchets verts ;
  - o le secteur N<sub>L</sub> : à vocation sportive et de loisirs ;

#### **En zone Agricole :**

- La zone A : n'a pas vocation à être urbanisée et sera protégée en raison de son potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques.

Par ailleurs, sont reportés sur les documents mentionnés ci-dessus en application de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme :

- les emplacements réservés,
- les espaces boisés classés et plantations d'alignement classés,
- les secteurs de risques naturels liés aux inondations et ruissellements,
- les zones d'aléas géologique
- les secteurs de risques technologiques,
- les secteurs à protéger au titre de l'article L 123.1 - 7e alinéa « pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique »,
- les périmètres d'attractivité des transports collectifs structurants,
- le secteur de gel délimité en application du /a de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme.

### **Article 5 : Adaptations mineures**

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, encadre l'utilisation des adaptations mineures :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. ».

La légalité d'une adaptation mineure est subordonnée à la double condition qu'elle soit indispensable pour la réalisation du projet et justifiée par l'un des trois motifs.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## Chapitre 1

### ZONE U

#### SECTEURS Ua, Ub, Uc, Ud (et sous-secteur Udn)

#### QUALIFICATION DE LA ZONE

##### ZONE URBAINE A VOCATION MIXTE COMPRENANT :

- LE SECTEUR **Ua** DE FORTE DENSITE, CORRESPONDANT AU CENTRE ANCIEN, DONT L'URBANISATION EST CONTINUE, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, DE COMMERCES, DE CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF ET DE PETITES ACTIVITES ECONOMIQUES NON NUISANTES ;
- LE SECTEUR **Ub** DE DENSITE MOYENNE DONT L'URBANISATION EST DISCONTINUE, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT ET D'ACTIVITES ECONOMIQUES NON NUISANTES ;
- LE SECTEUR **Uc** DE FORTE DENSITE, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT COLLECTIF ;
- LES SECTEURS **Ud** et **Udn** DE DENSITE MOYENNE, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT INDIVIDUEL.

**NB1** : le secteur d'activités économiques du Linoléum est assujéti à des études menées par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise. Le secteur **Ub**, dans cette partie identifiée par une trame, est donc limité dans son développement pour une durée d'un an (à compter de la date d'approbation du présent PLU), conformément à l'article L.123-2 alinéa a du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

Au-delà de cette période et dans le cas ou aucune révision ou modification n'est intervenue sur ce secteur, cette servitude tombera et le règlement du secteur **Ub** s'appliquera de nouveau.

**NB2** : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

## SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article U-1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits tous secteurs confondus :

- 1.1 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
- terrains destinés à une exploitation permanente ;

- terrains destinés à une exploitation strictement saisonnière .

- 1.2 Le stationnement des caravanes ou l'implantation de mobil-home pour une période supérieure à trois mois consécutifs ou non.
- 1.3 Les alignements sur rue de garages individuels en batterie (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés à un immeuble ; les garages collectifs de caravanes.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.5 Les lignes aériennes de quelles que nature que ce soit.
- 1.6 Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- 1.7 Les constructions destinées à un usage d'activités (industrielles, agricoles, d'entrepôts commerciaux), sauf celles prévues à l'article 2.
- 1.8 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins.

#### **Sont interdits respectivement pour les secteurs suivants :**

- 1.9 **Secteurs Uc, Ud et Udn** : les constructions ou tout changement d'affectation à usage de commerces incompatibles avec la proximité des quartiers d'habitat, ou bien à usage d'activité industrielle ou agricole.
- 1.10 **Sous-secteur Udn** : les planchers nouveaux en sous-sols et les niveaux de rez de chaussée en dessous du niveau du terrain naturel.

#### **Sont interdits tous secteurs confondus :**

- 1.11 Toutes autres constructions non expressément autorisées à l'article 2.

## **Article U-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1 Rappels :**

- L'édification de clôture est soumise à déclaration en bordure du domaine public.

### **2.2 Sont autorisées** sous condition que les constructions respectent l'environnement architectural et urbain dans lequel elles s'inscrivent :

- **Secteur Ua** : les constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bureaux, les constructions à usage de commerce, d'hébergement hôtelier. Les constructions à usage d'artisanat et d'industrie, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement ;
- **Secteur Ub** : les constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bureaux, les constructions à usage de commerce, d'hébergement hôtelier. Les constructions à usage d'artisanat et d'industrie, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage, et en cas d'accident ou de



fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement. Les constructions à usage d'entrepôts et le changement de destination des entrepôts pour des opérations à usage d'habitat ;

- **Secteur Uc** : les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les commerces compatibles avec la proximité des quartiers d'habitat;
- **Secteurs Ud et Udn** : les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les commerces compatibles avec la proximité des quartiers d'habitat, le changement de destination d'entrepôts pour des opérations à vocation d'habitat.
- **Sous secteur Udn** : les planchers en rez de chaussée seront situés 30 centimètres au dessus du terrain naturel.

**2.3** **Sont autorisées** à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :

- **2.3.1.** L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> de SHOB., de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
- **2.3.2.** Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> de SHOB., de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
- **2.3.3.** La reconstruction à l'identique (même implantation, même volumétrie et même SHOB), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, sans changement de destination ou création de logements supplémentaires.
- **2.3.4.** Les constructions et les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services publics et ceux permettant de contribuer à la lutte contre les inondations et les ruissellements ;

**2.4** La construction et l'extension des installations classées existantes, publiques ou privées, soumises à autorisation ou à déclaration, quel que soit le régime actuel auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement.

## SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

### Article U-3 : Conditions de desserte des terrains

#### 3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, institué par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3 Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.
- 3.1.4 Les accès doivent être aménagés d'une part en respectant les plantations et talus existants, d'autre part de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante ;
  - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie ;
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.
- 3.1.6 En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m calculée à partir de la limite de l'emprise publique, doit impérativement être créée sur la parcelle, en limite de voie publique.

#### 3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.
- 3.2.3 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services visés en 3.2.1.
- 3.2.4 Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, doivent, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie, autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonne d'une largeur minimum de 2,50 mètres.
- 3.2.5 Les sentes et les chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas, être occupés par des installations à caractère privé.

## **Article U-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1. Eau potable**

4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau, doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **4.2. Assainissement eaux usées**

4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

### **4.3. Assainissement eaux pluviales**

4.3.1. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté doit être limité au maximum à 10L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

### **4.4. Autres réseaux**

4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

## **Article U-5 : Caractéristiques des terrains**

5.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière.

## **Article U-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1. Secteur Ua**

- Lorsqu'il existe un alignement de fait, il doit être respecté. Un alignement de fait se définit par la constitution, à l'issue de la nouvelle construction, d'un même alignement sur au moins 4 parcelles contiguës.
- Les constructions nouvelles doivent observer un recul minimum de 5.00 mètres mesurée à partir de l'emprise publique.

- Le long de la RN27, l'implantation des constructions est à l'alignement de l'emprise publique.

## **6.2. Secteur Ub**

- L'implantation des constructions est autorisée dans une bande de 5.00 mètres mesurée à partir de l'emprise publique.

## **6.3. Secteurs Uc, Ud et sous-secteur Udn**

- Les constructions nouvelles doivent observer un recul de 5.00 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.
- Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :
  - o à l'article U-2.3. alinéas 2.3.1, 2.3.2 et 2.3.4, pour lesquels l'implantation soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 2 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être respectée,
  - o à l'article U-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquels l'implantation initiale, doit être respectée.

## **Article U-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1.** L'implantation des constructions se fait, soit en limite de propriété, soit aux distances définies ci-dessous :
- L'implantation des constructions est autorisée en limites séparatives latérales ;
  - Ou bien les constructions doivent être édifiées en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ) sans être inférieur à 3.00 mètres.
  - Pour les terrains qui bordent la rivière Le Cailly, les constructions et les limites privatives doivent observer un recul minimum de 6 mètres mesuré à partir de la berge.
- 7.2** Les constructions et installations visées à l'article 2.3.4 doivent être implantés avec un recul minimum de 3.00m par rapport aux limites séparatives.

## **Article U-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1** Il n'a pas été fixé de prescriptions particulières

## **Article U-9 : Emprise au sol maximum des constructions**

### **9.1. Secteur Ua :**

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions à usage de commerce, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

- Pour les autres constructions, le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à **0,80**.

#### **9.2. Secteur Ub :**

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions à usage de commerce, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.
- Pour les autres constructions, le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à **0,40**.

#### **9.3. Secteur Uc :**

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.
- Pour les autres constructions, le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à **0,40**.

#### **9.4. Secteur Ud et sous-secteur Udn :**

- Pour les constructions à usage de commerce, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.
- Pour les autres constructions, le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à **0,35**.

## **Article U-10 : Hauteur des constructions**

#### **10.1. Pour l'ensemble de la zone :**

- En cas de site pentu, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade.

#### **10.2. Secteur Ua :**

- La hauteur de toutes nouvelles constructions implantée à l'alignement de la Route de Dieppe, ne pourra être inférieure à 10,50 mètres.
- La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder : 18 mètres hors tout.

#### **10.3. Secteur Ub :**

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximum.
- Pour toutes les constructions quelque soit leur usage, la hauteur maximum est fixée à : 15 mètres hors tout.

#### **10.4. Secteur Uc**

- Pour toutes les constructions, la hauteur maximum est fixée à : 18 mètres hors tout.

#### **10.5. Secteur Ud et sous-secteur Udn**

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximum.

- Pour toutes les constructions, la hauteur maximum est fixée à : 10,5 mètres hors tout.

## **Article U-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

### **11.1. Intégration des constructions dans le paysage**

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte à la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites (article L.421-6 du Code de l'Urbanisme).
- 11.1.2 Sur les terrains plats, ou de faible pente (inférieur à 5%), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol.
- 11.1.3 En cas de site pentu, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade (cf. art. 10).
- 11.1.4 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.5 Les paraboles de réception hertzienne, supérieures à 1.00m, ne sont pas autorisées sur les façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.6 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

### **11.2. Aspect extérieur des constructions**

- 11.2.1 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment les parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits ou d'un revêtement, est interdit.
- 11.2.2 L'emploi des matériaux ondulés est interdit en façade.
- 11.2.3 Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne doivent pas être démolis ou supprimés et doivent être restaurés.
- 11.2.4 Les teintes des enduits et peintures de façades sont choisies en référence et en harmonie avec les matériaux du secteur.

### **11.3 Toiture**

- 11.3.1 Les capteurs solaires ou les dispositifs d'éoliennes sont autorisés en toiture. Ils doivent alors, être intégrés, autant que possible, à celle-ci.
- 11.3.2 Les toitures sont de forme libre, sous réserve que l'article 11.1.1 soit respecté.
- 11.3.3 **Secteur Ua**: Le long de la route de Dieppe (RN27), les fenêtres de toit en pente, doivent être encastrées.

## **11.4 Clôture, mur, portail**

- 11.4.1 Aux abords du Cailly, les clôtures devront être ajourées jusqu'au terrain naturel et ne pas avoir pour conséquence de chenaliser la rivière ou de gêner l'expansion des crues éventuelles.
- 11.4.2 Les limites de parcelle donnant sur le domaine public doivent être clôturées ; dans le cas contraire, un aménagement paysager est obligatoire.
- 11.4.3 En limite de voie publique ou privée :
- o les grillages sont doublés côté voirie, de haies végétales ;
  - o les clôtures végétales et minérales doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres.
- 11.4.4 Les haies sont principalement constituées d'essences locales : charmes, houx, noisetier ..., (cf. annexes du règlement écrit / liste de référence des essences locales).
- 11.4.5 Les portails implantés sur la voie publique ou privé doivent avoir une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures.

## **Article U-12 : Stationnement**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2. Les aires de stationnement véhicules sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- habitation : 1,5 places par logement (arrondi au nombre de place supérieur) ;
  - hébergement hôtelier : 1 place par chambre ;
  - bureau : en dehors des périmètres d'attractivité du TEOR, 1 place pour 25m<sup>2</sup> de SHON ; à l'intérieur des périmètres d'attractivité du TEOR reportés au plan de zonage, il doit être réalisé, au plus, une place de stationnement véhicule pour 60 m<sup>2</sup> de SHON ;
  - commerce : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
  - constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : à l'intérieur des périmètres d'attractivité du TEOR reportés au plan de zonage, il doit être réalisé, au plus, une place de stationnement véhicule pour 60 m<sup>2</sup> de SHON.
- 12.3. Des espaces de stationnement abrités pour les vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements et de bureaux, à raison d'un minimum de :
- habitation : 1m<sup>2</sup> de stationnement vélo par logement avec un minimum de 2,50 m<sup>2</sup> pour les logements de type F5 ou plus ;
  - activité/entreprise/administration : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON ;
  - établissement d'enseignement : groupe scolaire : 1 place par tranche de 10 élèves ;
  - construction d'intérêt collectif : 1 emplacement pour 20 personnes accueillies.

## Article U-13 : Espaces libres, aires de loisirs et plantations

- 13.1 Pour toute nouvelle construction, la surface aménagée en espaces libres paysagés est de :
- **secteur Ua** : il n'est pas fixé de pourcentage minimum ;
  - **secteurs Ub, Uc** : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de pourcentage minimum. Pour les autres constructions, la surface aménagée en espaces libres paysagés est de 30% minimum de la surface de l'unité foncière.
  - **Secteurs Ud et sous-secteur Udn** : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de pourcentage minimum. Pour les autres constructions, la surface aménagée en espaces libres paysagés est de 25% minimum de la surface de l'unité foncière.
- 13.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.
- 13.3 Les arbres existants de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des essences locales. Les fossés et talus doivent être conservés.
- 13.4 Secteurs Uc, Ud et sous-secteur Udn : en limite de zone N, la plantation de haies bocagères est obligatoire.

## SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

### Article U-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## Chapitre 2 ZONE UY

### QUALIFICATION DE LA ZONE

**ZONE A VOCATION ECONOMIQUE. IL ELLE COMPREND PLUSIEURS SECTEURS :**

- **UYa** CORRESPONDANT AU SITE DE L'USINE DE PRODUITS PHARMACEUTIQUES, SITUE LE LONG DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE N°51 ;
- **UYb** CORRESPONDANT AU SITE DE LA SNCF ;
- **UYc** CORRESPONDANT AU SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES, ARTISANALES ET COMMERCIALES, LE LONG DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE N°51 ;
- **LE SECTEUR UYd** CORRESPONDANT AU SITE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE.

**NB** : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

## SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UY-1 : Occupations du sol interdites

**Sont interdits tous secteurs confondus :**

- 1.1 Toutes les constructions autres que celles énumérées à l'article 2.
- 1.2 Toutes nouvelles installations publiques ou privées lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.4 Les lignes aériennes de quelles que nature que ce soit.
- 1.5 Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules, produits toxiques et les dépôts de matériaux.
- 1.6 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins.

**Sont interdits dans tous les secteurs à l'exception du secteur UYd :**

- 1.7 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
  - terrains destinés à une exploitation permanente ;
  - terrains destinés à une exploitation strictement saisonnière.

**Sont interdits tous secteurs confondus :**

- 1.8 Toutes autres constructions non expressément autorisées à l'article 2.

## Article UY-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### 2.1 Rappels :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration en bordure du domaine public.

### 2.2 Sont autorisées :

- **Dans l'ensemble de la zone** : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage d'habitation et y compris leurs extensions mesurées, annexes jointives ou non, lorsqu'elles sont reconnues indispensables pour l'exercice des activités admises.
- **Secteur UYa** : les constructions à usage d'industrie, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement ;
- **Secteur UYb** : les constructions et installations liées au fonctionnement de la gare et de la voie ferrée.
- **Secteur UYc** : les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales et de bureaux.
- **Secteur UYd** : les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

**Peuvent être autorisées**, à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :

- **2.2.1.** L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> de SHOB., de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants;
- **2.2.2.** Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> de SHOB., de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
- **2.2.3.** La reconstruction à l'identique (même implantation, même volumétrie et même SHOB), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, sans changement de destination ou création de logements supplémentaires.
- **2.2.4.** les constructions et les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services publics et ceux permettant de contribuer à la lutte contre les inondations et les ruissellements ;

## SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

### Article UY-3 : Conditions de desserte des terrains

#### 3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, institué par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3 Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.
- 3.1.4 Les accès doivent être aménagés d'une part en respectant les plantations et talus existants, d'autre part de telle manière que :
- La visibilité soit suffisante ;
  - Les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie ;
- 3.1.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

#### 3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.
- 3.2.3 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services visés en 3.2.1.
- 3.2.4 Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, doivent, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie, autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonne d'une largeur minimum de 2,50 mètres.
- 3.2.5 Les sentes et les chemins piétonniers ne doivent en aucun cas, être occupés par des installations à caractère privé.

## Article UY-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 4.1 Eau potable

4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau, doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

### 4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

### 4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté doit être limité au maximum à 10L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

### 4.4 Autres réseaux

4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

## Article UY-5 : Caractéristiques des terrains

5.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

## Article UY-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Toute construction, quelque soit son usage doit observer un recul de 5.00 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

**6.2** Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :

- à l'article UY-2.2.3, pour lesquels l'implantation initiale, doit être respectée.
- à l'article UY-2.2.4, pour lesquels l'implantation soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 2 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être respectée

## **Article UY-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1** Les constructions doivent observer un recul de 5.00 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

**7.1** En limites de zone, les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ).

**7.3** Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :

- à l'article UY-2.2.3, pour lesquels l'implantation initiale, doit être respectée.
- à l'article UY-2.2.4, pour lesquels l'implantation soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 2 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être respectée

## **Article UY-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**8.1** Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **Article UY-9 : Emprise au sol maximum des constructions**

**9.1** Secteur UYc : le coefficient maximum d'emprise au sol est de **0,35**.

## **Article UY-10 : Hauteur des constructions**

**10.1** La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder :

- Secteur UYa : Il n'est pas fixé de hauteur maximale hors tout.
- Secteurs UYb et UYc : 12 mètres hors tout.
- Secteur UYd : 4,50 mètres hors tout.

## **Article UY-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

### **11.1. Intégration des constructions dans le paysage**

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte à la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites (article L.421-6 du Code de l'Urbanisme).
- 11.1.2 Sur les terrains plats, ou de faible pente (inférieur à 5%), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol.
- 11.1.3 En cas de site pentu, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade (cf. art. 10).
- 11.1.4 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.5 Les paraboles de réception hertzienne, supérieures à 1.00m, ne sont pas autorisées sur les façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.6 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

### **11.2. Aspect extérieur des constructions**

- 11.2.1 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment les parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits ou d'un revêtement, est interdit.

### **11.3 Toiture**

- 11.3.1 Les capteurs solaires ou les dispositifs d'éoliennes sont autorisés en toiture. Ils doivent alors, être intégrés, autant que possible, à celle-ci.
- 11.3.2 Les toitures sont de forme libre, sous réserve que l'article 11.1.1 soit respecté.

### **11.4 Clôture, mur, portail**

- 11.4.1 Aux abords du Cailly, les clôtures devront être ajourées jusqu'au terrain naturel et ne pas avoir pour conséquence de chenaliser la rivière ou de gêner l'expansion des crues éventuelles.
- 11.4.2 Les limites de parcelle donnant sur le domaine public doivent être clôturées ; dans le cas contraire, un aménagement paysager est obligatoire.
- 11.4.3 En limite de voie publique ou privée :
- les grillages sont doublés côté voirie, de haies végétales ;
  - les clôtures végétales et minérales doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres.
- 11.4.4 Les haies sont principalement constituées d'essences locales : charmes, houx, noisetier ..., (cf. annexes du règlement écrit / liste de référence des essences locales).

- 11.4.5 Les portails implantés sur la voie publique ou privé doivent avoir une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures.

## **Article UY-12 : Stationnement**

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **Article UY-13 : Espaces libres, aires de loisirs et plantations**

### **Sur tous secteurs confondus :**

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et ne doivent pas être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.
- 13.2 Les arbres existants de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des essences locales. Les fossés et talus doivent être conservés.
- 13.3 Les plantations sont obligatoires le long des limites séparatives.
- 13.2 En limite de zone N, un traitement paysager est obligatoire.

### **Sur le secteur UYc :**

- 13.5 Pour toute nouvelle construction, la surface aménagée en espaces libres paysagés ne pourra être inférieure à 35% de l'unité foncière.

## **SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol**

### **Article UY-14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

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





## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

## Chapitre 1

# ZONE AU

## SECTEURS AUa, AUb.

### QUALIFICATION DE LA ZONE

**ZONE NATURELLE NON EQUIPEE RESERVEE A L'URBANISATION FUTURE. ELLE PEUT ETRE URBANISEE A L'OCCASION DE LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE OU AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS INTERNES. ELLE COMPREND :**

- **UN SECTEUR AUa A VOCATION D'HABITAT ; SON AMENAGEMENT NE SERA AUTORISE QU'A L'OCCASION D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE.**
- **UN SECTEUR AUb RESERVES AUX CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF A VOCATION SPORTIVE, CULTURELLE ET/OU DE LOISIRS. SON OUVERTURE A L'URBANISATION SERA SUBORDONNEE A UNE MODIFICATION OU UNE REVISION DU PLU APRES REALISATION DES TRAVAUX CONFORTATIFS ASSURANT SA DESSERTE.**

**NB** : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

## SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article AU-1 : Occupations du sol interdites

**Sont interdits :**

- 1.1 Toutes constructions autres que celles énumérées à l'article 2.
- 1.2 Toutes installations publiques ou privées, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
  - terrains destinés à une exploitation permanente ;
  - terrains destinés à une exploitation strictement saisonnière.
- 1.4 Le stationnement des caravanes ou l'implantation de mobil home pour une période supérieure à trois mois consécutifs ou non.

- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.6 Les lignes aériennes de quelles que nature que ce soit.
- 1.7 Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques et matériaux.
- 1.8 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins.
- 1.9 **Secteur AUb** : le long de la RD43, une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la voie est inconstructible au titre de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricoles, les réseaux d'intérêt public. Cette interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**Sont interdits tous secteurs confondus :**

- 1.9 Toutes autres constructions non expressément autorisées à l'article 2.

## **Article AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1 Rappels :**

- L'édification de clôture est soumise à déclaration en bordure du domaine public.

### **2.2 Sont autorisés :**

#### **tous secteurs confondus :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Toute opération nouvelle est autorisée, sous réserve que :
  - o Les constructions participent à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants ;
  - o Le constructeur ou le lotisseur prene à sa charge la réalisation des voies et réseaux propres à la zone, sans préjudice des participations éventuelles exigibles.

#### **Dans le secteur AUa :**

- Les constructions ne sont autorisées qu'à l'occasion d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur ;
- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, sous condition qu'elles respectent l'environnement architectural, urbain et paysager dans lequel elles s'inscrivent.

### Dans le secteur AUb :

Les constructions destinées aux activités de plein air, aux activités culturelles et/ou de loisirs, à l'exploitation et la valorisation forestière, sous condition qu'elles respectent l'environnement architectural, urbain et paysager dans lequel elles s'inscrivent.

### 2.3 Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :

- **2.3.1.** La reconstruction à l'identique (même implantation, même volumétrie et même SHOB), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, sans changement de destination ou création de logements supplémentaires.
- **2.3.2.** Les constructions et les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services publics et ceux permettant de contribuer à la lutte contre les inondations et les ruissellements ;

## SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

### Article AU-3 : Conditions de desserte des terrains

#### 3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, institué par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3 Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.
- 3.1.4 Les accès doivent être aménagés d'une part en respectant les plantations et talus existants, d'autre part de telle manière que :
  - la visibilité soit suffisante ;
  - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie ;
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

- 3.1.6 En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m calculée à partir de la limite de l'emprise publique, doit impérativement être créée sur la parcelle, en limite de voie publique.
- 3.2. Voirie**
- 3.2.1 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.
- 3.2.3 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services visés en 3.2.1.
- 3.2.4 Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, doivent, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie, autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonne d'une largeur minimum de 2,50 mètres.
- 3.2.5 Les sentes et les chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas, être occupés par des installations à caractère privé.

## **Article AU-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1 Eau potable**

- 4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **4.2 Assainissement eaux usées**

- 4.2.1 Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 **Secteur AUb** : à défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1 Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des bassins de stockage-restitution. Le risque de résurgence à l'aval étant important, l'infiltration des eaux, même à la parcelle, est proscrite.
- De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être dimensionnés sur la base au minimum d'évènements pluviométriques centennales et le débit rejeté doit être limité à **2L/s/ha**.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

#### **4.4 Autres réseaux**

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

### **Article AU-5 : Caractéristiques des terrains**

- 5.1 **Secteur AUb** : les terrains des constructions nouvelles, pour lesquels, le recours à l'assainissement autonome est nécessaire, devront avoir une superficie supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>. Il pourra être exigé une surface supérieure en fonction des caractéristiques de l'opération.

### **Article AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Aux abords des espaces boisés, toute construction doit observer un recul de 30 mètres minimum.
- 6.2 Toute nouvelle construction devra observer un recul de 5.00 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise publique.
- 6.3 Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :
- à l'article AU-2.3. alinéa 2.3.2, pour lesquels l'implantation soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 2 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être respectée,
- 6.4 **Secteur AUb** : le long de la RD43, une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la voie est inconstructible au titre de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricoles, les réseaux d'intérêt public. Cette interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### **Article AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Aux abords des espaces boisés, toute construction doit observer un recul de 30 mètres minimum.
- 7.2 **Secteur AUa** : les constructions doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ) sans être inférieur à 3.00 mètres ou bien être implantées en limite séparatives.

- 7.3 Secteur AUb** : les constructions doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ) sans être inférieur à 3.00 mètres.
- 7.4 Secteurs AUa et AUb** : à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toute construction doit observer un recul de 30 mètres par rapport à la lisière de la forêt. Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :
- à l'article AU-2.3. alinéa 2.3.2, pour lesquels un recul de 3 mètres minimum, comptés à partir de la limite séparative, doit être respecté.

## **Article AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

## **Article AU-9 : Emprise au sol des constructions**

- 9.1 **Secteur AUa** : le coefficient d'emprise au sol est de 0.35.

## **Article AU-10 : Hauteur des constructions**

- 10.1 **Secteur AUa** : 10.5 mètres hors tout.
- 10.2 **Secteur AUb** : il n'est pas fixé de hauteur maximum.

## **Article AU-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

- 11.1. Intégration des constructions dans le paysage**
- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte à la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites (article L.421-6 du Code de l'Urbanisme).
- 11.1.2 Sur les terrains plats, ou de faible pente (inférieur à 5%), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol.
- 11.1.3 En cas de site pentu, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade (cf. art. 10).
- 11.1.4 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.



- 11.1.5 Les paraboles de réception hertzienne, supérieures à 1.00m, ne sont pas autorisées sur les façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.6 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.
- 11.2. Aspect extérieur des constructions**
- 11.2.1 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment les parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits ou d'un revêtement, est interdit.
- 11.2.2 L'emploi des matériaux ondulés est interdit en façade.
- 11.2.3 Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne doivent pas être démolis ou supprimés et doivent être restaurés.
- 11.2.4 Les teintes des enduits et peintures de façades sont choisies en référence et en harmonie avec les matériaux du secteur.
- 11.3 Toiture**
- 11.3.1 Les capteurs solaires ou les dispositifs d'éoliennes sont autorisés en toiture. Ils doivent alors, être intégrés, autant que possible, à celle-ci.
- 11.3.2 Les toitures sont de forme libre, sous réserve que l'article 11.1.1 soit respecté.
- 11.3.3 Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour les agrandissements et les annexes jointives.
- 11.4 Clôture, mur, portail**
- 11.4.1 Les limites de parcelle donnant sur le domaine public doivent être clôturées ; dans le cas contraire, un aménagement paysager est obligatoire.
- 11.4.2 En limite de voie publique ou privée :
- les grillages sont doublés côté voirie, de haies végétales ;
  - les clôtures végétales et minérales doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres.
- 11.4.3 Les haies sont principalement constituées d'essences locales ; charmes, houx, noisetier ..., (cf. annexes du règlement écrit / liste de référence des essences locales).
- 11.4.4 Les portails implantés sur la voie publique ou privé doivent avoir une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures.

## Article AU-12 : Stationnement

- 12.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 12.2 Secteur AUa :** les aires de stationnement véhicules sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- habitation : 2 places par logement.

- 12.3** Les aires de stationnement abrités pour les vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements et d'équipements, à raison d'un minimum de :
- habitation : 1m<sup>2</sup> de stationnement vélo par logement ;
  - construction d'intérêt collectif : 1 emplacement pour 20 personnes accueillies.

## **Article AU-13 : Espaces libres, aires de loisirs et plantations**

**tous secteurs confondus :**

- 13.1** Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.
- 13.2** Les arbres existants de haute tige, doivent être maintenus ou remplacés par des essences locales. Les fossés et talus doivent être conservés.

**Sur le secteur AUa :**

- 13.3** En limite de zone N, un traitement paysager est obligatoire.
- 13.4** Pour toute nouvelle construction, la surface aménagée en espaces libres paysagés ne peut être inférieure à 25% de la surface de l'unité foncière.

## **SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol**

### **Article AU-14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

- 14.1** Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES ET NATURELLES



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

## Chapitre 1

# ZONE A

### QUALIFICATION DE LA ZONE

**ZONE NATURELLE A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES.**

**NB** : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

## SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article A-1 : Occupations du sol interdites

**Sont interdits :**

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol, autres que celles énumérées à l'article 2.
- 1.2 Le long de la RN15, une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la voie est inconstructible au titre de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricoles, les réseaux d'intérêt public. Cette interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- 1.3 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins.

### Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**2.1 Rappels :**

- L'édification de clôture est soumise à déclaration en bordure du domaine public.

**2.2 Sont autorisés** à condition que leur localisation ou situation ne favorisent pas une urbanisation dispersée, incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et ne compromettent pas les activités agricoles en raison notamment, des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols :

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'activité agricole ;

- Les extensions de constructions existantes, les annexes jointives ou non, liées à l'agriculture ;
- La mise aux normes de bâtiments agricoles ;
- Les reconstructions à l'identique d'édifices liés à l'agriculture (même implantation, même volumétrie et même SHOB), d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension sans changement de destination ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ceux permettant de lutter contre les inondations ;
- Les installations et constructions nécessaires à la production d'énergies renouvelables.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des ouvrages techniques et installations autorisés sur la zone.

## SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

### Article A-3 : Conditions de desserte des terrains

#### 3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, institué par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3 Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.
- 3.1.4 Les accès doivent être aménagés d'une part en respectant les plantations et talus existants, d'autre part de telle manière que :
- La visibilité soit suffisante ;
  - Les véhicules automobiles entrent et sortent des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie ;
  - L'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès, soit minimisé.
- 3.1.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

#### 3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse et les carrefours doivent être

aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services visés en 3.2.1.

- 3.2.3 Les sentes et les chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas, être occupés par des installations à caractère privé.

## **Article A-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1 Eau potable**

- 4.1.1 Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **4.2 Assainissement eaux usées**

- 4.2.1 Toute construction, installation le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

- 4.2.2 À défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1 Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques centennales et le débit rejeté doit être limité au maximum à 2L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

### **4.4 Autres réseaux**

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

## **Article A-5 : Caractéristiques des terrains**

- 5.1 Les terrains des constructions nouvelles, pour lesquels, le recours à l'assainissement autonome est nécessaire, doivent avoir une superficie supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>. Il pourra être exigé une surface supérieure en fonction des caractéristiques de l'opération.

## **Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Aux abords des espaces boisés, toute construction doit observer un recul de 30 mètres minimum.
- 6.2 Les nouveaux bâtiments agricoles doivent être implantés avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise publique, s'ils sont accessibles directement depuis la voie publique ; sinon toute nouvelle construction doit observer un recul de 5.00m.
- 6.3 Les constructions et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et ceux permettant la lutte contre les inondations et ruissellements doivent s'implanter en limite d'emprise publique ou observer un recul minimum de 2 mètres.

## **Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Aux abords des espaces boisés, toute construction doit observer un recul de 30 mètres minimum.
- 7.2 Les constructions à vocation agricole doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit  $L=H/2$ , sans être inférieur à 6.00 mètres.  
Les constructions à vocation d'habitat doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit  $L=H/2$ , sans être inférieur à 3.00m.
- 7.2 Les constructions et les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services publics et ceux permettant la lutte contre les inondations et ruissellements, doivent observer un recul minimum de 3.00m par rapport aux limites séparatives.

## **Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

## **Article A-9 : Emprise au sol des constructions**

- 9.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

## **Article A-10 : Hauteur des constructions**

- 10.1 La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder :



- Habitat : **10,5** mètres hors tout ;
- Activités : **12 mètres** hors tout.

**10.2** Des dépassements de hauteur sont autorisés pour les installations à caractère technique en lien avec les services à la population (relais téléphoniques), aux installations et constructions nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

## **Article A-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

### **11.1. Intégration des constructions dans le paysage**

11.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte à la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites (article L.421-6 du Code de l'Urbanisme).

11.1.2 Sur les terrains plats, ou de faible pente (inférieur à 5%), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol.

11.1.3 En cas de site pentu, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade (cf. art. 10).

11.1.4 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.5 Les paraboles de réception hertzienne, supérieures à 1.00m, ne sont pas autorisées sur les façades donnant sur le domaine public.

11.1.6 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

### **11.2. Aspect extérieur des constructions**

11.2.1 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment les parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits ou d'un revêtement, est interdit.

11.2.2 Pour les constructions à usage agricole, on privilégiera les clins de bois. Les bardages métalliques seront de couleur sombre. Les teintes vives et le blanc pur sont interdits lorsqu'ils constituent la teinte principale de la construction.

### **11.3 Toiture**

11.3.1 Les capteurs solaires ou les dispositifs d'éoliennes sont autorisés en toiture. Ils doivent alors, être intégrés, autant que possible, à celle-ci.

11.3.2 Les toitures sont de forme libre, sous réserve que l'article 11.1.1 soit respecté.

11.3.3 Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour les agrandissements, les annexes jointives et pour les abris destinés aux animaux.

11.3.4 Pour les constructions à vocation agricole, l'emploi de matériaux translucides est autorisé en toiture pour assurer l'éclairage naturel à l'intérieur des bâtiments.

11.3.5 Les capteurs solaires ou les dispositifs d'éoliennes sont autorisés en toiture. Ils doivent alors, être intégrés, autant que possible, à celle-ci.

#### **11.4 Clôture, mur, portail**

11.4.1 Les parcelles bâties doivent être closes en limite d'emprise publique.

11.4.2 Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, il est imposé un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.

11.4.3 En limite de voie publique ou privée :

- Les grillages sont doublés côté voirie, de haies végétales ;
- Les clôtures végétales et minérales doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres.

11.4.4 Les haies sont principalement constituées d'essences locales (charmes, houx, noisetier ...).

11.4.5 Les portails implantés sur la voie publique ou privé doivent avoir une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures.

### **Article A-12 : Stationnement**

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

### **Article A-13 : Espaces libres, aires de loisirs et plantations**

13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.

13.2 Les arbres existants de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des essences locales. Les fossés et talus doivent être conservés.

13.3 Les arrières des bâtiments agricoles visibles depuis les voies publiques doivent être plantés d'un rideau d'arbres ou de haie bocagère d'essences locales.

13.4 Les terrains doivent être plantés de rideaux d'arbres ou de haies bocagères sur leur périphérie.

## **SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol**

### **Article A-14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

14.1. Il n'est pas fixé de COS pour la zone.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

## Chapitre 2

### ZONE N

#### SECTEURS N, Na, Nb, NL

#### QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE NATURELLE QUI RENFERME DES SECTEURS A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES, DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES ET DE LEURS INTERETS DU POINT DE VUE ESTHETIQUE ET ECOLOGIQUE. ELLE COMPREND :

- LE SECTEUR **N** RELATIF AUX SITES NATURELS PROTEGES ET INCONSTRUCTIBLES ;
- LE SECTEUR **Na**, SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE, COMPORTANT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ISOLEES, AUX EVOLUTIONS MEASUREES ;
- LE SECTEUR **Nb** RELATIF A LA DECHARGE CONTROLEE DES DECHETS VERTS ;
- LE SECTEUR **NL**, A VOCATION SPORTIVE ; CULTURELLE ET/OU DE LOISIRS QUI PEUT ETRE AMENAGE A L'OCCASION DE LA REALISATION DE CONSTRUCTIONS ET D'INSTALLATIONS, COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE, EN RESPECT AVEC L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE.

**NB** : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

## SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article N-1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 Toutes les occupations du sol sauf celles énumérées à l'article N 2.
- 1.2 Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R.421-3-2 du code de l'urbanisme, relatives aux installations classées, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.3 Les alignements de garages individuels en batterie (plus de deux) et les garages collectifs de caravanes.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.5 Les lignes aériennes de quelles que nature que ce soit.
- 1.6 Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- 1.7 Les constructions destinées à un usage d'activités (industrielles, agricoles, d'entrepôts commerciaux), sauf celles prévues à l'article 2.
- 1.8 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins.

- 1.9 Secteurs Nb, NL :** le long de la RD43 et RN15, une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la voie est inconstructible au titre de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricoles, les réseaux d'intérêt public. Cette interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**Sont interdits tous secteurs confondus :**

- 1.10** Toutes autres constructions non expressément autorisées à l'article 2.

## **Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1 Rappels :**

- L'édification de clôture est soumise à déclaration en bordure du domaine public.

**2.2 Sont autorisées** sous condition du respect du paysage et de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent :

- **Secteur N :** les aménagements liés à la valorisation des lieux, du paysage et/ou à caractère environnemental.
- **Secteur Na :**
  - o l'extension mesurée des bâtiments existants, inférieures ou égales à 25% de S.H.O.B., de S.H.O.N. et d'emprise au sol ;
  - o les annexes, jointives ou non de faible importance, inférieures ou égales à 25% de la S.H.O.B. ou de la S.H.O.N. et d'emprise au sol de la construction principale.
- **Secteur Nb :** les constructions, les aménagements et les ouvrages liés à l'exploitation de la décharge contrôlée des déchets verts ;
- **Secteur NL :** les constructions, les aménagements et les installations liés aux activités sportives ; culturelles et/ou de loisirs et ceux visant la valorisation des lieux et des paysages.

**Peuvent être autorisées,** à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :

- **2.2.1.** La reconstruction à l'identique (même implantation, même volumétrie et même SHOB), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, sans changement de destination ou création de logements supplémentaires.
- **2.2.2.** les constructions et les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services publics et ceux permettant de contribuer à la lutte contre les inondations et les ruissellements ;

## SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

### Article N-3 : Conditions de desserte des terrains

#### 3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, institué par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3 Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.
- 3.1.4 Les accès doivent être aménagés d'une part en respectant les plantations et talus existants, d'autre part, de telle manière que :
- La visibilité soit suffisante ;
  - Les véhicules automobiles entrent et sortent des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie ;
  - L'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

#### 3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services visés en 3.2.1.
- 3.2.3 Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, doivent, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie, autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonne d'une largeur minimum de 2,50 mètres.
- 3.2.4 Les sentes et les chemins piétonniers ne doivent en aucun cas, être occupés par des installations à caractère privé.

## Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

### 4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

4.2.2 À défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

### 4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennales et le débit rejeté doit être limité au maximum à 2L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

### 4.4 Autres réseaux

4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

## Article N-5 : Caractéristiques des terrains

5.1. En cas de recours à l'assainissement autonome, les terrains des constructions nouvelles doivent avoir une superficie supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>. Il pourra être exigé une surface supérieure en fonction des caractéristiques de l'opération.

## **Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1** Les constructions doivent observer un recul de 5.00 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise publique.
- 6.2** Les constructions et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et de lutte contre les inondations et les ruissellements visés à l'article 2.2, doivent s'implanter en limite d'emprise publique ou observer un recul minimum de 2.00 mètres par rapport à l'emprise publique.
- 6.3** **Secteurs Nb et NL** : le long de la RD43, une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la voie est inconstructible au titre de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricoles, les réseaux d'intérêt public. Cette interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## **Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1** Les constructions doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit  $L=H/2$ , sans être inférieur à 3.00 mètres.
- 7.2** Les constructions et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et de lutte contre les inondations et les ruissellements visés à l'article 2.2, doivent observer un recul de 3.00m par rapport aux limites séparatives.

## **Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1** Sur une même propriété, toute construction nouvelle, devra s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur du plus haut des deux bâtiments.

## **Article N-9 : Emprise au sol des constructions**

- 9.1** **Secteur Na** : le coefficient d'emprise au sol est de 0.25.
- 9.2** **Secteurs NL et Nb** : le coefficient d'emprise au sol est de 0.20.

## **Article N-10 : Hauteur des constructions**

- 10.1** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- 10.2** Pour toutes les autres constructions, quelque soit leur usage, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10.50 mètres hors tout.

- 10.3** Des dépassements de hauteur sont autorisés pour les installations à caractère technique en lien avec les services à la population (relais téléphoniques), aux installations et constructions nécessaires à la production d'énergie renouvelable.
- 10.4** **Secteur Na** : les extensions mesurées, annexes jointives ou non ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

## **Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

### **11.1. Intégration des constructions dans le paysage**

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte à la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites (article L.421-6 du Code de l'Urbanisme).
- 11.1.2 Sur les terrains plats, ou de faible pente (inférieur à 5%), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol.
- 11.1.3 En cas de site pentu, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade (cf. art. 10).
- 11.1.4 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, etc...) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.5 Les paraboles de réception hertzienne, supérieures à 1.00m, ne sont pas autorisées sur les façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.6 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

### **11.2 Aspect extérieur des constructions**

- 11.2.1 Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne doivent pas être démolis ou supprimés et devront être restaurés.
- 11.2.2 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits, est interdit.
- 11.2.3 L'emploi de 'teintes vives' ou du 'blanc pur' sont interdits lorsqu'ils constituent la teinte principale de la construction.

### **11.3 Toiture**

- 11.3.1 Les toitures sont de forme libre, sous réserve que l'article 11.1.1 soit respecté.
- 11.3.2 Les toitures doivent être mates, de ton ardoise, ou tuile de terre cuite.
- 11.3.3 Les feutres bitumeux sont interdits pour les toitures principales et les extensions d'habitation.



- 11.3.4 Les capteurs solaires ou dispositifs d'éoliennes sont autorisés en toiture. Ils doivent alors, autant que possible, être intégrés à celle-ci.
- 11.4 Clôture, mur, portail**
- 11.4.1 Aux abords du Cailly, les clôtures devront être ajourées jusqu'au terrain naturel et ne pas avoir pour conséquence de chenaliser la rivière ou de gêner l'expansion des crues éventuelles.
- 11.4.2 Les parcelles bâties doivent être closes en limite d'emprise publique.
- 11.4.3 Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, il est imposé un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.
- 11.4.4 En limite de voie publique ou privée :
- Les grillages, côté voirie, sont doublés de haies végétales. Les haies doivent être constituées d'essence locales : charme, houe, noisetier..., (cf. annexes du règlement écrit / liste de référence des essences locales).
  - Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres ;
- 11.4.5. Les haies sont principalement constituées d'essences locales ; charmes, houx, noisetier ..., (cf. annexes du règlement écrit / liste de référence des essences locales).
- 11.4.6. Les portails implantés sur la voie publique ou privée doivent avoir une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures.

## **Article N-12 : Stationnement**

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

## **Article N-13 : Espaces libres, aires de loisirs et plantations**

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.
- 13.2 Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des essences locales. Les fossés et talus doivent être conservés.

## **SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol**

### **Article N-14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

- 14.1. Il n'est pas fixé de COS.



## **II - PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE**



**1. SECTEURS DE RISQUES NATURELS LIES AUX INONDATIONS** (les axes de ruissellements, les zones de vigilance et les zones inondables) délimités en application de l'article R.123-11b du code l'urbanisme.

Les axes de ruissellements et de contribution aux ruissellements et les zones inondables.

**A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :**

**Article R-1 :** Constructions et occupations du sol interdites :

- En l'absence de données complémentaires, toutes les nouvelles constructions ou occupation du sol dans les secteurs portés aux documents graphiques sauf celles visées à l'article R-2 ;

**Article R-2 :** Constructions et occupations du sol soumises à conditions spéciales :

- Les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation ; les planchers nouveaux seront situés 30 centimètres au dessus du terrain naturel, du niveau des plus hautes eaux connues ou de la cote de débordement résultant de la modélisation de la crue centennale du Cailly ;
- Les réhabilitations de constructions existantes, y compris leurs extensions, jointives ou non, sous condition que ces travaux n'aient pas pour effet, d'augmenter le nombre de logement ; les planchers nouveaux seront situés 30 centimètres au dessus du terrain naturel, du niveau des plus hautes eaux connues ou de la cote de débordement résultant de la modélisation de la crue centennale du Cailly ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et les aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations ;
- la mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants ;
- la mise en conformité des installations agricoles ;
- les clôtures à condition qu'elles soient ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel pour permettre la libre circulation et l'expansion des eaux.



## **2. LES SECTEURS DE RISQUES LIES A LA PRESENCE DE CAVITES SOUTERRAINES.**

Délimités en application de l'article R.123-11b du code de l'urbanisme.

### **A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :**

**Article G-1 :** sont interdites les constructions nouvelles sauf celles visées à l'articles G-2.

**Article G-2 :** dans les espaces concernés par une zone de risque liée à la présomption de cavité souterraine, seuls sont autorisés :

- les réhabilitations de constructions existantes, sans changement de destination, y compris leurs extensions, jointives ou non, pour l'amélioration du confort des occupants sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement ;
- la reconstruction après sinistre sauf si le sinistre a pour origine un problème géologique ;
- la mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants ;
- la mise en conformité des installations agricoles.





### 3. LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLIQUES, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS (délimités en application du R.123-11d du code de l'urbanisme).

En application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, il est rappelé que le propriétaire d'un terrain à bâtir réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposé est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

#### Liste des emplacements réservés

	Objet	Bénéficiaire	Section	Parcelle	zone/secteur du PLU	Surface approximative
<b>ER1</b>	Ouvrages de régulation des eaux pluviales.	Agglo de Rouen (CARDA)	AH	0177	<b>Ud</b>	2385 m <sup>2</sup>
<b>ER2</b>	Élargissement du Chemin de chasse-marée pour partie, vers le secteur AUa.	Ville	B	0015	<b>Ud</b>	1800 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL en m<sup>2</sup></b> .....						<b>4 185 m<sup>2</sup></b>



#### 4. LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés, plantations d'alignements et, arbres isolés délimités en application de l'article L.130-1 à 5 et du R.123-11a du code de l'urbanisme.

Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer.

##### A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

**Art. B-1 :** Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui s'opposeraient à la préservation ou à la création de plantations ;

**Art. B-2 :** Sont autorisées les installations et les constructions spécifiques à la gestion de l'espace boisé tels que réseaux anti-incendie, construction à vocation de gardiennage temporaire ou permanent, la création de points d'eau.

#### Repérage des espaces boisés classés

Dénomination	Lieu	Cadastre	Surface approximative	Antériorité
Bois de l'Abbaye	<u>Nord Ouest</u>	A0013	117,62 ha	
Syndicat des biens communaux de la Muette	<u>Nord</u>	AC0081 et AD299	2,15 ha	
Bois des Dames	<u>Sud Est</u>	AP0011	13,92 ha	
Bois Saint – Gervais et forêt Verte	<u>Est</u>	B0003 et B0015	180,47 ha	
Petits bois, alignements d'arbres, ...	<u>Centre</u>		9,23	
<b>TOTAL en Ha</b>			<b>323,39 Ha</b>	<b>272 Ha</b>



**5. LES ELEMENTS DU PAYSAGE ET IMMEUBLES A PROTEGER** (délimités en application de l'article R.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme).

Les éléments de paysage, les quartiers, les îlots, les immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, sont identifiés sur les documents graphiques et sont soumis au règlement suivant les concernant :

**Article P-1 :** dans le cas d'éléments de paysage (mares, points bas, ...) et d'immeubles à protéger, identifiés au règlement graphique, tous travaux ayant pour effet d'altérer ou de détruire, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article L.422-2 du code de l'urbanisme.




**Article P-2 :** Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales et celles ayant un intérêt sur le plan de l'écologie, mentionnées sur le plan de zonage doivent être maintenues et entretenues. Leur comblement, même partiel, est interdit.

**Article P-3 :** Sont soumis à des conditions particulières :









- l'agrandissement d'une mare et/ou son aménagement est autorisé.

**INVENTAIRE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PROTEGER**

**Patrimoine naturel**

<b>MARE, FOSSE, EXUTOIRE</b>		
<b>Identification sur le plan graphique</b>	<b>Localisation</b>	<b>Identification au cadastre</b>
	Route départementale N°66	<b>AK0003</b>
	Lotissement « Les Longs Vallons »	<b>AE0596 et 595</b>
	Rue Marcel Pagnol	<b>AL0005,0006 et 0007</b>
	Hors territoire communal	<b>pour mémoire</b>

**Patrimoine bâti**

<b>IMMEUBLES, QUARTIERS, MONUMENTS</b>		
<b>Identification sur le plan graphique</b>	<b>Localisation</b>	<b>Identification au cadastre</b>
 5	Maisons ouvrières de l'usine Gresland rue Ferdinand Cartier	<b>AD</b> n°19,20,21,22,23,30,31,32,33,34,35,198,37,38, 39,40,41,42,43
 6	Pont Victor Hugo	<b>Rue Victor Hugo</b>
 7	Four à Chaux	<b>AE n° 171</b>
 8	Ancienne église mérovingienne (bibliothèque)	<b>Section AD n°668</b>
 9	Ancienne poste	<b>Section AD n°438</b>
 10	Maison particulière 1610 90 rue Ferdinand Cartier	<b>Section AD n°102</b>
 11	Maison particulière 1800 rue François Rabelais	<b>Section AD n°78</b>
 12	Cheminée de l'Usine Gresland Rue de l'Abbaye	<b>Section AB n°398</b>

**6. PERIMETRE DE SERVITUDE** (délimités en application de l'article L.123-2 alinéa a/ du code de l'urbanisme).

LE SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU LINOLEUM EST ASSUJETTI A DES ETUDES MENEES PAR LA COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION ROUENNAISE. LE SECTEUR EST DONC LIMITE DANS SON DEVELOPPEMENT POUR UNE DUREE D'UN AN (A COMPTER DE LA DATE D'APPROBATION DU PRESENT PLU), DANS L'ATTENTE DE L'APPROBATION PAR LA COMMUNE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL.

AU-DELA DE CETTE PERIODE ET DANS LE CAS OU AUCUNE REVISION OU MODIFICATION N'EST INTERVENUE SUR CE SECTEUR, CETTE SERVITUDE TOMBERA ET LE REGLEMENT DU SECTEUR **Ub** S'APPLIQUERA PLEINEMENT.

**NB** : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

## SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article 1 : Occupations du sol interdites

- 1.1 Toutes les installations ou constructions sauf celles prévues à l'article 2.
- 1.2 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins.

### Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 2.1 Rappels

- L'édification de clôture est soumise à déclaration en bordure du domaine public.

#### 2.2 Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- le secteur, à vocation principale d'activités économiques, est limité dans son développement aux seules constructions d'une superficie hors œuvre brute inférieure à 30 m<sup>2</sup> ; Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension mesurée (inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> de SHOB), des constructions existantes, sont toutefois autorisés
- La reconstruction à l'identique (même implantation, même volumétrie et même SHOB), d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sauf si celui-ci à pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, sans changement de destination ou création de logements supplémentaires.

## SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

### Article 3 : Conditions de desserte des terrains

#### 3.1 Accès

- 3.1.1 Seules sont autorisées les modifications et adaptations des accès existants ne présentant pas une gêne ou un risque pour la circulation des usagers de la voie publique.
- 3.1.2 Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

### Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 4.1 Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau, doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

#### 4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté doit être limité au maximum à 10L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

#### 4.4 Autres réseaux

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.



## **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

5.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions doivent respecter l'alignement de la façade existante ou bien observer un retrait de 5 mètres maximum par rapport à cet alignement.

## **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions doivent être édifiées en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ) sans être inférieur à 3.00 mètres, soit en limite de propriété.

## **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 La distance entre deux constructions ne pourra être inférieure à 15 mètres.

## **Article 9 : Emprise au sol maximum des constructions**

9.1 Pour toutes nouvelles constructions, l'emprise au sol totale sur la parcelle, ne pourra excéder 0,30.

## **Article 10 : Hauteur des constructions**

10.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière.

## **Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

### **11.1. Intégration des constructions dans le paysage**

11.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme).

- 11.1.2 Sur les terrains plats, ou de faible pente (inférieur à 5%), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol.
- 11.1.3 En cas de site pentu, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade (cf. art. 10).
- 11.1.4 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.5 Les paraboles de réception hertzienne, supérieures à 1.00m, ne sont pas autorisées sur les façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.6 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.
- 11.2. Aspect extérieur des constructions**
- 11.2.1 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment les parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits ou d'un revêtement, est interdit.
- 11.2.2 L'emploi des matériaux ondulés est interdit en façade.
- 11.2.3 Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne doivent pas être démolis ou supprimés et doivent être restaurés.
- 11.2.4 Les teintes des enduits et peintures de façades sont choisies en référence et en harmonie avec les matériaux du secteur.
- 11.3 Toiture**
- 11.3.1 Les capteurs solaires ou les dispositifs d'éoliennes sont autorisés en toiture. Ils doivent alors, être intégrés, autant que possible, à celle-ci.
- 11.3.2 Les toitures sont de forme libre, sous réserve que l'article 11.1.1 soit respecté.
- 11.4 Clôture, mur, portail**
- 11.4.1 Aux abords du Cailly, les clôtures devront être ajourées jusqu'au terrain naturel et ne pas avoir pour conséquence de chenaliser la rivière ou de gêner l'expansion des crues éventuelles.
- 11.4.2 Les limites de parcelle donnant sur le domaine public doivent être clôturées ; dans le cas contraire, un aménagement paysager est obligatoire.
- 11.4.3 En limite de voie publique ou privée :
- les grillages sont doublés côté voirie, de haies végétales ;
  - les clôtures végétales et minérales doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres.
- 11.4.4 Les haies sont principalement constituées d'essences locales : charmes, houx, noisetier ..., (cf. annexes du règlement écrit / liste de référence des essences locales).
- 11.4.5 Les portails implantés sur la voie publique ou privé doivent avoir une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures.

## **Article 12 : Stationnement**

- 12.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

## **Article 13 : Espaces libres, aires de loisirs et plantations**

- 13.1** Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et ne doivent pas être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.
- 13.2** Les arbres existants de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des essences locales. Les fossés et talus doivent être conservés.
- 13.3** En limite de zone N, un traitement paysager est obligatoire.

## **SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol**

### **Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

- 14.1** Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



## III - GLOSSAIRE



# GLOSSAIRE

## **Activités**

Sont regroupés sous ce terme générique toutes les activités économiques de fabrication, de transformation, de conditionnement de produits, les activités de réparation et d'entretien, les activités portuaires et logistiques, les activités de recherche (laboratoires). Sont aussi concernées de manière générale toutes les activités économiques qui ne peuvent être qualifiées de commerce, de bureau ou d'équipement d'intérêt général : il en est ainsi des activités culturelles (telles que cinémas) ou sportives (telles que salles de sport).

La notion d'activités englobe aussi les activités hospitalières, quand bien même les bâtiments afférents sont par ailleurs qualifiables d'équipements d'intérêt général.

Les activités s'exercent le plus souvent dans des bâtiments à usage d'activités : ateliers, entrepôts, salles...

## **Acrotère**

Extrémité supérieure d'une façade d'un bâtiment couvert d'une toiture-terrasse. Dans le règlement, la référence à l'acrotère sert à déterminer la hauteur maximale (parfois aussi minimale) des bâtiments. Lorsqu'un étage en retrait est réalisé, n'est jamais considéré comme acrotère l'extrémité supérieure de la façade de cet étage.

## **Alignement**

Limite actuelle ou future (résultant alors d'un emplacement réservé) entre une voie publique et les terrains riverains.

## **Alignement d'arbres**

Arbres plantés en continu le long des voies publiques ou en limite de parcelle.

## **Annexe**

Bâtiment à rez de chaussée, en lien fonctionnel avec un bâtiment principal, implanté sur le même terrain que celui-ci, de faible volume par rapport à celui-ci, et en constituant une dépendance à fonction spécialisée (local à ordures, abri de jardin, chaufferie, atelier non professionnel, passage couvert, garage, dépôt de bois de chauffage...).

Les locaux d'habitation ou professionnels (bureaux, locaux d'activité) ne peuvent en aucun cas être qualifiés de locaux annexes.

## **Arbre à haute tige**

Espèce d'arbre dont la hauteur atteint au moins 15 mètres à l'âge adulte.

## **Bureaux**

Activités économiques d'administration et de gestion, d'études (sauf recherche en laboratoire), d'ingénierie et de conseil.

Le terme bureaux désigne aussi les locaux destinés à ces activités.

## **Changement de destination**

Constitue un changement de destination la modification d'usage d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment. Un changement de destination s'accompagne ou non de travaux.

Les changements de destination avec travaux sont assujettie à une autorisation d'urbanisme : le permis de construire.

## **Clôture**

Délimitation physique d'un terrain à l'égard d'un autre terrain ou d'une voie. La clôture est généralement une construction (mur, grille...). Elle peut aussi prendre la forme d'une haie. Sont

assimilées aux clôtures les murs de soutènement implantés en limite de terrain ou de voie. Les travaux de création ou de modification de clôtures non végétales sont assujettis à une autorisation d'urbanisme : l'autorisation de travaux.

### *Coefficient d'Emprise au Sol (CES)*

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale hors-œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

### *Coefficient d'Occupation du Sol*

L'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme donne la définition suivante : le Coefficient d'Occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

C.O.S. = 
$$\frac{\text{Surface de plancher Hors-Œuvre Nette}}{\text{Surface du terrain}}$$

La surface du terrain à prendre en compte pour le calcul du Coefficient d'Occupation du Sol est celle du terrain faisant l'objet de la demande. Toutefois, lorsque ce terrain est issu d'une division, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division. (Cf. article L 111-5 du Code de l'Urbanisme). De même, si une cession gratuite a eu lieu, la superficie cédée gratuitement doit être prise en compte.

### Exemple de calcul du Coefficient d'Occupation du Sol

Construction dont la surface Hors Œuvre-Brute est égale à 250 mètres carrés et comprenant un garage en rez-de-chaussée d'une surface de 38 mètres carrés, des combles d'une hauteur inférieure à 1,80 m d'une surface de 42 mètres carrés, une cave et une chaufferie située en sous-sol d'une surface de 20 mètres carrés.

La surface Hors Œuvre Nette de cette construction est donc :

$$250 - (38 + 42 + 20) = 150 \text{ m}^2$$

Si la surface du terrain sur lequel la construction est édifiée est égale à 500 mètres carrés, le Coefficient d'Occupation du Sol sera :

$$\frac{150}{500} = 0,30$$

### **Comble**

Volume d'un bâtiment sous une toiture à versants. Un comble peut comporter un ou deux niveaux. Lorsque cette toiture repose sur un mur en surcroît de plus d'un mètre de hauteur, le niveau considéré est assimilé à un véritable étage.

### **Commerce**

Sont désignés sous ce terme les activités économiques consistant à titre principal en la vente au détail de produits.

Sont assimilées aux commerces les activités économiques de prestation de services de proximité. Le terme commerce désigne aussi les locaux destinés à ces activités.

### **Coupe d'arbre**

Suppression totale d'un arbre.

Est assimilé à une coupe un élagage drastique (« ravalement » et/ou « étêtage ») modifiant considérablement l'aspect de l'arbre (et donc son intérêt dans le paysage) et réduisant souvent sa durée de vie (pénétration d'agents pathogènes par les cicatrices).

### **Crue de référence**

Selon la circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondables, la crue de référence est la plus forte crue connue ou, si cette crue était plus faible qu'une crue de fréquence centennale, cette dernière. Les cotes altimétriques (différentes d'amont en aval de la Seine) exprimant la crue de référence sont à demander au Service de Navigation de la Seine (Anfreville sous les Monts).

### **Destination**



La destination correspondant à l'usage d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment.

Les principales destinations différenciées par le règlement du PLU sont les suivantes :

- Logements
- Bureaux
- Commerce
- Activités à usage industriel
- Entrepôts
- Hôtel
- Équipement d'intérêt général

La destination actuelle d'un bâtiment ou d'une partie d bâtiment correspond à celle indiquée dans l'autorisation d'urbanisme. À défaut (bâtiment ancien), la destination correspond à son usage actuel ou, s'il n'a plus actuellement d'usage, à son dernier usage.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol est la surface de terrain occupé par la projection verticale d'un bâtiment, sous-sol exclu et non compris les éléments de modénature.

### **Entrepôt**

Bâtiment utilisé pour le stockage de substances, matériaux et objets divers.

### **Équipements d'intérêt général**

Sont désignés par cette expression les bâtiments affectés à des services publics, notamment les services publics administratifs, judiciaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, de loisirs et de détente, d'enseignement, de sécurité, pénitentiaires, ferroviaires, portuaires, de distribution d'énergie, de stationnement public...

La notion d'équipement d'intérêt général est indifférente au statut des gestionnaires de ces services publics. Il peut donc s'agir de personnes publiques (commune, département, région, Etat, établissements publics) ou de personnes publiques (organisme privés investis d'une mission de service public ou associés à un service public).

### **Espace boisé classé**

Selon l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés sont des « bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer ». Ce même article précise que « 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 ».

### **Espace libre**

Sur un terrain bâti, les espaces libres sont les surfaces sur lesquelles ne s'exerce pas l'emprise au sol de ou des bâtiments.

### **Espace vert**

Espace libre présentant une couche de terre végétale, engazonnée et ou accueillant des plantations ornementales diverses. Il peut s'agir d'un espace en pleine terre, mais aussi d'une dalle couverte de terre végétale. Dans ce dernier cas, la couche de terre végétale doit être d'au moins 0,60 mètres.

Les espaces verts ont deux fonctions : d'une part, ils concourent à la qualité du cadre de vie ; d'autre part, ils favorisent la rétention des eaux de pluie et contribuent en cela à éviter la saturation du réseau d'assainissement ainsi qu'à réduire le risque d'inondation et de ruissellement urbain.

### **Établissement recevant du public**

Selon l'article R 123-2 du code de la construction et de l'habitation, un établissement recevant du public est tout bâtiment, local ou enceinte dans lequel des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lequel sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

### **Espace inondable**

Espace dont le sol naturel est susceptible d'être couvert par les eaux en cas de survenance d'une crue au moins équivalente à la crue de référence.

## **Étage**

Niveau d'un bâtiment situé au-dessus du rez de chaussée et en dessous, s'il existe, du comble ou de l'étage en retiré.

### **Étage en retiré**

Étage supérieur d'un bâtiment, réalisé au dessus de l'acrotère, et dont les murs extérieurs sont en retrait par rapport aux murs extérieurs des niveaux inférieurs.

## **Extension**

L'extension d'une construction (notamment d'un bâtiment) consiste en l'augmentation horizontale ou verticale de son volume.

S'agissant d'un bâtiment, l'extension consiste à l'agrandir soit par accroissement de son emprise au sol, soit par création d'un ou plusieurs niveaux en surélévation ou en sous sol.

Sauf exceptions, les extensions sont assujetties à autorisation d'urbanisme : permis de construire ou autorisation de travaux.

## **Façade**

Plan vertical ou quasi-vertical correspondant à une des parois externes en sur-sol d'un bâtiment. Sont considérées comme partie intégrante des façades les baies et les saillies (modénatures, balcons...) qui les animent. Les façades latérales, qui sont peu ou prou perpendiculaires aux voies, sont couramment appelées « pignons ».

## **Forme libre**

Est dit d'une toiture dont la forme n'utilise pas le vocabulaire traditionnel de la toiture à pente. Par différence, la forme libre recouvre toutes les autres typologies de toiture comme la forme courbe, la toiture terrasse principalement utilisées sur les équipements et les immeubles collectifs.

## **Garage**

Local destiné au stationnement de véhicules automobiles. Un garage est qualifiable de local annexe lorsqu'il constitue un bâtiment distinct d'un bâtiment principal auquel il est en lien fonctionnel.

## **Hauteur**

La hauteur d'un bâtiment ou d'une clôture correspond à son ampleur verticale. La hauteur des bâtiments (article 10) n'est pas dissociable de celle de l'implantation des bâtiments par rapport aux voies (article 6), par rapport aux limites séparatives (article 7) et par rapport aux bâtiments en vis-à-vis sur un même terrain (article 8). En effet, ces articles mettent souvent en rapport hauteur et distance d'implantation.

## **Hôtel**

Ensemble de logements à occupation temporaire : sont concernés les hôtels de tourisme et résidences hôtelières ainsi que les hôtels meublés.

## **Limite séparative**

Limite entre deux terrains contigus. Selon le code civil, « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous », ce qui permet d'en déduire qu'une limite séparative n'est pas une ligne au sol mais un plan vertical passant par cette ligne.

La qualification de limite séparative est applicable quel que soit le statut des terrains contigus : propriété privée, domaine privé ou domaine public. Toutefois, les règles d'implantation des bâtiments n'étant pas les mêmes, n'est pas considérée comme limite séparative la limite entre un terrain et une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique (la limite est alors qualifiable « d'alignement » ou de limite de la voie privée ouverte à la circulation publique »).

## **Logement**

Usage pour l'habitation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment. Dans ce sens, on dira qu'un bâtiment a pour destination le logement.

Le terme de logement désigne aussi le local d'habitation. Dans ce sens, on dira qu'un bâtiment comporte tant de logements. Lorsqu'un bâtiment comporte plus d'un logement, on parle de « logements collectifs ».

### **Logement locatif social**

Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.

### **Lucarne**

Baie formant un ouvrage en saillie sur une toiture à versant et permettant d'éclairer le comble.

### **Maison**

Bâtiment à usage d'habitation caractérisé par une faible emprise au sol (150 mètres carrés au maximum) et une faible hauteur (un rez de chaussée + un étage + un comble ou un étage en retiré), et comportant de un à trois logements.

En cas de réalisation sur un terrain d'un ensemble de maisons de ville, est considérée comme maison chaque module doté d'une entrée distincte et répondant aux conditions ci-dessus.

### **Marge de recul**

Retrait que doivent observer les bâtiments en bordure de certaines voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique. Dans certains cas, les marges de recul ont pour seul objet d'imposer une « aération » du tissu bâti. Dans d'autres cas, elles ont en outre pour objet de rendre possible dans l'avenir un élargissement ou une rectification d'une voie publique.

### **Modénature**

Ensemble des éléments décoratifs en saillie sur une façade, tels que corniches, bandeaux, moulures, pilastres.

### **Niveau**

Dans un bâtiment, un niveau est un volume entre plancher et plafond.

Les différents niveaux d'un bâtiment sont le rez de chaussée, les sous-sols, les étages ainsi que le ou les niveaux de comble.

### **Nuisance importante**

Doit être considéré comme générant une nuisance importante une utilisation du sol qui occasionne pour les habitants et utilisateurs des terrains alentour un trouble grave dans leurs conditions de jouissance de ces terrains. Il pourra notamment s'agir de graves troubles acoustiques, esthétiques ou olfactifs subis par les occupants de logements, à condition toutefois que la zone où ils sont situés ait bien vocation à accueillir de l'habitat.

### **Oriel**

Logette ou avant-corps garni de baies, ou ensemble superposé de baies en encorbellement, formant saillie sur le nu d'une façade (communément appelé « bow-window »).

### **Réfection**

La réfection d'une construction (notamment d'un bâtiment) consiste en des travaux de remise en état sans transformation (ou avec transformation très modérée) de sa structure (gros œuvre).

En fonction de leurs caractéristiques, les réfections peuvent être assujetties à autorisation d'urbanisme : permis de construire ou autorisation de travaux.

### **Retrait**

Un bâtiment est implanté en retrait par rapport à l'alignement d'une voie publique ou par rapport à la limite d'une voie privée ouverte à la circulation publique (article 6), ou par rapport à une limite séparative (article 7) lorsqu'une certaine distance le sépare de ces limites.

Le retrait imposé par les articles 6 concerne le sur-sol comme le sous-sol des bâtiments. Le retrait exigé par les articles 7 ne concerne que le sur-sol.

Le retrait est dit « partiel » lorsque seules certaines parties du bâtiment sont implantées en retrait. Le retrait peut concerner notamment une ou plusieurs travées ou parties de travées, ou encore un ou plusieurs niveaux ou parties de niveaux.

### **Rez de chaussée**

Dans la bande de constructibilité, est considéré comme rez de chaussée le niveau d'un bâtiment dont la cote altimétrique du plancher est la plus proche de la cote altimétrique de la voie publique ou de la voie privée ouverte à la circulation publique.

Hors de la bande de constructibilité, est considéré comme rez de chaussée le niveau d'un bâtiment dont la cote altimétrique du plancher est la plus proche de la cote altimétrique du point le plus élevé du sol naturel sur lequel s'exerce l'emprise de ce bâtiment.

Lorsqu'un bâtiment exerce à la fois son emprise dans la bande de constructibilité et hors de la bande de constructibilité, la qualification de rez de chaussée doit être appréciée indépendamment pour chaque partie. Ainsi, sur un terrain en pente, un même niveau peut être qualifié de rez de chaussée dans la bande de constructibilité et d'étage au-delà de la bande de constructibilité.

Les niveaux d'un bâtiment qui ne sont pas qualifiables de rez de chaussée sont soit des étages, soit des combles, soit des sous-sols.

### **Sol naturel**

Est considéré comme sol « naturel » le niveau de sol réel d'un terrain avant réalisation de constructions ou autres travaux immobiliers. Il est toutefois fais abstraction, pour l'appréciation du sol naturel, des accidents de relief au regard de la forme générale du terrain.

Le sol naturel est la référence altimétrique pour le calcul de la hauteur des bâtiments et des clôtures. Les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent donc comporter des cotes altimétriques avant travaux suffisamment nombreuses et précises. L'indication volontaire de cotes erronées constitue une fraude.

### **Sous-sol**

Niveau d'un bâtiment situe au-dessous du rez de chaussée.

#### *Surface Hors-Œuvre Brute (SHOB)*

D'après la circulaire: n°90/80, le Surface Hors-Œuvre Brute est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

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

Toutefois ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

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

#### *Surface Hors Œuvre Nette (SHON)*

La Surface Hors Œuvre Nette s'obtient en déduisant de la Surface Hors-Œuvre Brute un certain nombre de surfaces de plancher, correspondant :

- a) aux combles et aux sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, en raison :
  - d'une hauteur sous toiture ou sous-plafond inférieure à 1,80 m ;
  - pour les combles : de leur impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité, d'une part, de l'encombrement de la charpente, d'autre part.

- de leur affectation particulière tels que les locaux techniques (chaufferie, machinerie d'ascenseur, etc.) et les caves des habitations comportant des prises d'air pour seules ouvertures ;
- b) aux toitures terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée ;
- c) aux parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) aux locaux affectés au logement des récoltes, de animaux ou du matériel agricole ainsi que des serres de production ;
- e) à 5% des surfaces hors-cœuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus ;
- f) pour ce qui concerne la réfection d'immeubles à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, aux surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et à celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

### **Terrain**

Unité foncière :

- composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant à une même personne ou à un même groupe de personnes,
- ou composée d'une ou plusieurs parcelles ou parties de parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne ou un même groupe de personnes détient un titre (promesse de vente, autorisation d'occupation du domaine public...) l'habilitant à demander une autorisation d'urbanisme.
- Ou encore constituée d'une combinaison des deux hypothèses précédentes.

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique ne sont pas considérées comme des terrains.

### **Toiture**

Partie supérieure d'un bâtiment assurant sa protection contre les intempéries. On distingue les toitures à versants et les toitures-terrasses.

### **Voie**

Espace affecté à la circulation des véhicules et/ou des piétons. Les voies en milieu urbain, appelées aussi rues, comportent le plus souvent une chaussée et des trottoirs.

### **Voie de desserte**

Voie publique ou voie privée ouverte à la circulation publique permettant d'arriver à un terrain.

### **Voie interne**

Voie située à l'intérieur d'un terrain et permettant de relier une partie de ce terrain (notamment un bâtiment) à une voie de desserte.

Est assimilée à une voie interne, une voie externe au terrain sur laquelle le propriétaire du terrain (ou la personne détenant un titre l'habilitant à demander une autorisation d'urbanisme) justifie d'un droit de passage, soit en tant qu'indivisaire de cette voie, soit en tant que titulaire d'une servitude de passage.

### **Voie privée**

Voie appartenant :

- soit en propriété divise à une personne privée voire à une personne publique (dans ce dernier cas, la voie relève du « domaine privé » de la personne publique et n'est pas qualifiable de voie publique) ;
- soit en propriété indivise à plusieurs personnes privées et/ou publiques.

### **Voie publique**

Voie appartenant à la Commune, au Département ou à l'État et affectée à la circulation publique. Pour l'application du PLU, les passages très étroits et très spécialisés (cheminement piétonnier ou cyclable) ne sont pas assimilés à des voies publiques mais à des terrains.

### **Voie privée ouverte à la circulation publique**

Voie privée ouverte actuellement à la circulation publique des véhicules et des piétons par volonté expresse ou tacite du (ou des) propriétaire(s). Pour l'application du PLU, les passages très étroits et très spécialisés (cheminement piétonnier ou cyclable) ne sont pas assimilés à des voie privée ouverte à la circulation publique mais à des terrains.

### **Zone de risque technologique**

Les zones de risque technologique sont des périmètres établis autour des installations industrielles présentant des risques importants pour la santé et la sécurité des populations voisines. Des dispositions tendant à maîtriser l'urbanisation sont donc prises. Les catégories de zones sont les suivantes :

- les zones Z1 correspondant à des périmètres dans lesquels un accident pourrait provoquer des effets létaux ;
- les zones Z2 correspondant à des périmètres dans lesquels un accident pourrait provoquer des effets significatifs ou irréversibles pour la santé ;
- les zones Z3 correspondant à des périmètres dans lesquels un accident pourrait provoquer un phénomène à cinétique lente : le « boil-over ».

## **IV – ESSENCES LOCALES**





**PLAN LOCAL D'URBANISME  
ANNEXE AU REGLEMENT ECRIT  
LISTE DE REFERENCE ESSENCES LOCALES**

**ESSENCES POUR UNE HAIE DE CLOTURE**

---

Buis  
Buddleja  
Charme  
Cornouiller Mâle  
Cornouiller Sanguin  
Fusain d'Europe  
Fusain du Japon  
Hêtre Pourpre  
Hêtre Vert  
Houx  
If  
Noisetier à Fruits  
Noisetier Pourpre  
Tamaris  
Troène d'Europe  
Troène de Chine  
Viorne Lantane  
Viorne Obier

**ARBUSTES POUR HAIES FLEURIES LIBRES OU TAILLEES**

---

Dans ces types de plantation, il est conseillé de mélanger les variétés. Jasmin et chèvrefeuille peuvent accompagner haies fleuries ou plantes couvre-sol.

Arbustes	Hauteur maxi suivant variétés (en mètre)
Arbre aux papillons – Buddleja davidii	3,5
Ceanothe (ceanothus cascade)	3
Ceanothe (ceanothus impressus)	1,5
Chaenoméles (cogniassier du Japon)	3
Deutzia (plusieurs variétés)	3
Forsythia (nombreuses variétés)	4
Groseiller à fleurs (ribes sanguineum)	2
Kerria japonica	2
Oranger du Mexique (Choisya ternata)	2
Rosier du japon (Rosa rugosa)	2
Spirée (nombreuses variétés)	2
Symphorine (symphoricarpos X chenaultii)	2
Viornes (nombreuses variétés)	3
Weigelia (nombreuses variétés)	4

## ESSENCES COUVRE-SOL

---

Dans ces types de plantation, il est conseillé de mélanger les variétés. Jasmin et chèvrefeuille peuvent accompagner haies fleuries ou plantes couvre-sol.

Essences	Hauteur maxi suivant variétés (en mètre)
Cotoneaster Damneri	H = 0,20 L = 1
Génista Lydia	H=0,50 L=1
Viburnum Davidii	H=0,70
Symphoricarpos X chenaultii 'hancock'	H=0,60
Rubus tricolor	H=0,40
Euonymus fortunei 'Emerald Gold'	H=0,40
Ceanothus thyrsiflorus repens	H=0,80 L=2
Hedera helix	H=0,20
Hedera algeriensis Gloire de Marengo	H=0,20

## ESSENCES POUR HAIE DE HAUT JET

---

Aulne à feuille en cœur  
Aulne Glutineux  
Bouleau  
Cerisier à Grappes  
Cerisier de Sainte-Lucie  
Châtaignier  
Chêne Pédoncule  
Chêne Rouge  
Chêne Rouvre  
Merisier  
Orme Sapporo Gold  
Poirier Sauvage  
Pommier Sauvage  
Prunellier  
Saule Blanc  
Saule Marsault  
Sorbier des Oiseleurs