

Canton de BOLBEC

# BEUZEVILLE LA GRENIER

## 3- Règlement

# P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

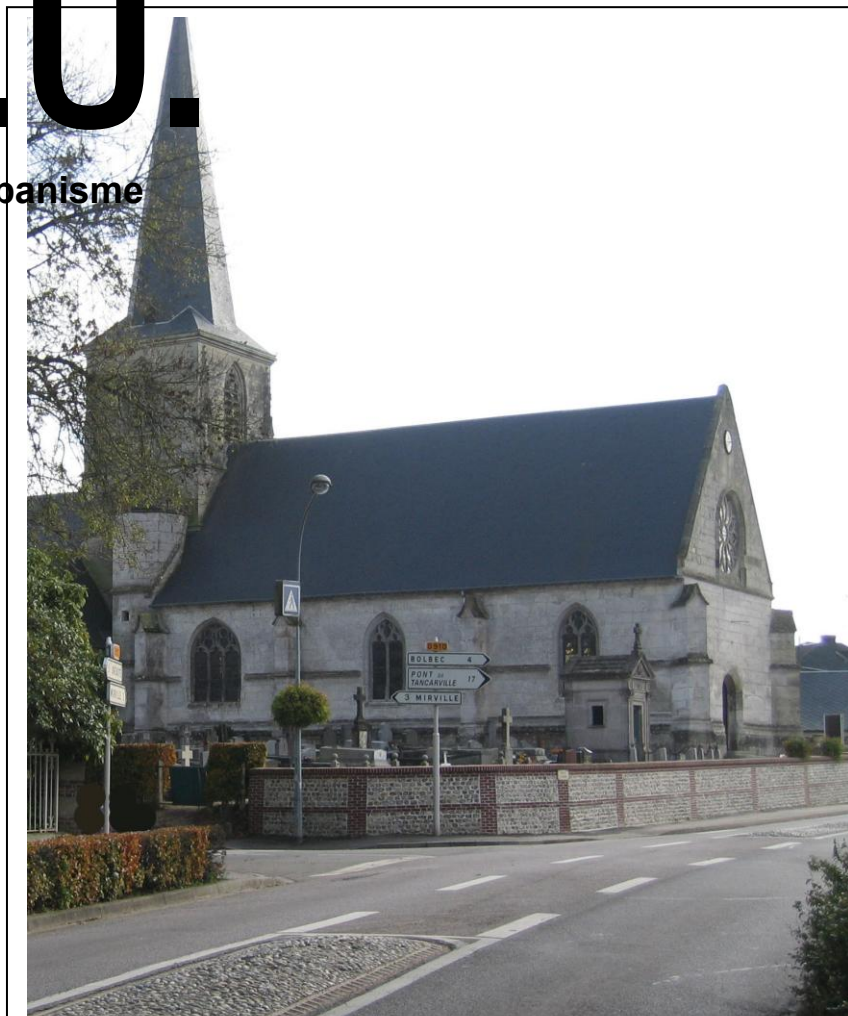
### Révision

Prescrite le :

Arrêtée le :

Approuvée le :

Modifiée le :



### Ville et Paysage

606 CH. DE LA BRETÈQUE – BP. 6

76231 BOIS GUILLAUME CEDEX

TÉL : 02 35 60 05 59 FAX : 02 35 60 09 19



**SOMMAIRE**

<b>MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT .....</b>	<b>Page 5</b>
<b>I- RÈGLEMENT APPLICABLE À TOUTE ZONE .....</b>	<b>Page 5</b>
Dispositions générales .....	Page 5
<b>1. Les documents graphiques.....</b>	<b>Page 5</b>
1.1. Nomenclature des documents graphiques.....	Page 5
1.2. Contenu des documents graphiques.....	Page 5
1.3. Division du territoire en zone.....	Page 5
<b>2. Le règlement écrit .....</b>	<b>Page 6</b>
2.1. Dispositions applicables à chacune des zones .....	Page 6
2.2. Dispositions particulières à certains secteurs .....	Page 7
2.3. Autres règles s'appliquant à la commune .....	Page 7
<b>II- DISPOSITIONS APPLICABLE AUX ZONES URBAINES U</b>	
<b>Secteurs Uc, sous-secteur Uc1, secteur Ud .....</b>	<b>Page 9</b>
<b>Zone UE.....</b>	<b>Page 19</b>
<b>III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER AU</b>	
<b>Zone AU1.....</b>	<b>Page 27</b>
<b>Zone AU2.....</b>	<b>Page 35</b>
<b>IV- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE A</b>	
<b>Zone A .....</b>	<b>Page 41</b>
<b>V- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE N</b>	
<b>Secteur N .....</b>	<b>Page 49</b>
<b>Secteur Nh .....</b>	<b>Page 49</b>

**VI- PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES**

<b>FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES .....</b>	<b>Page 57</b>
<b>1. Les secteurs de risques naturels liés aux inondations .....</b>	<b>Page 57</b>
1.1. Les axes de ruissellement et de contribution aux ruissellements .....	Page 57
<b>Les secteurs de risques liés à la présence de cavités souterraines .....</b>	<b>Page 57</b>
<b>3. Les emplacements réservés .....</b>	<b>Page 58</b>
<b>4. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) .....</b>	<b>Page 58</b>
<b>5. Les mares à conserver .....</b>	<b>Page 58</b>

<b>VII- ANNEXES.....</b>	<b>Page 59</b>
<b>1. Liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales .....</b>	<b>Page 59</b>
<b>2. Glossaire.....</b>	<b>Page 60</b>

## MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Pour chacune des zones de ce règlement, définies ci-après, correspond 14 articles regroupés en trois sections qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans une de ces zones.

Vous repérez sur le plan de zonage la parcelle qui vous intéresse ce qui vous donnera la zone à laquelle se reporter dans le règlement pour prendre connaissance des prescriptions y afférant.

## I- REGLEMENT APPLICABLE POUR TOUTE ZONE

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire communal de Beuzeville la Grenier. Il est composé de documents graphiques et du présent document écrit.

- **LES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

○ **Nomenclature des documents graphiques**

Plans Généraux :

Pièce 4 : Plan de zonage éch. 1/5000<sup>ème</sup> ensemble de la commune.

Pièce 4' : Plan de zonage éch. 1/2000<sup>ème</sup> partie centrale.

○ **Contenu des documents graphiques**

Les deux plans de zonage couvrent l'ensemble de la commune, ils indiquent pour chaque partie de territoire d'une part, le classement en zone et éventuellement en secteur de zone et d'autre part, les parties de la commune concernées par des prescriptions particulières, détaillées au chapitre VI du présent règlement : « Prescriptions complémentaires figurant au règlement graphique ».

○ **Division du territoire en zones**

Le PLU divise le territoire :

14. en zone Urbaine, zone U, divisée en secteurs et sous-secteurs ;
15. en zone A Urbaniser, zone AU ;
16. en zone Agricole, zone A ;
17. en zone Naturelle et forestière, zone N.

Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U, divisée en secteurs indicés par une lettre et un sous-secteur indicé d'une lettre et du chiffre 1. Leurs règlements spécifiques sont regroupés au titre : « Dispositions applicables à la zone urbaine U » du présent document et comprend :

18. Le secteur Uc, le sous-secteur Uc1 ;
19. Le secteur Ud,
20. La zone UE.

La zone à urbaniser (zone à caractère naturel destinée à être urbanisée) est repérée sur les documents graphiques d'un sigle commençant par la lettre AU indicé par un chiffre. Elle est présentée au titre : « Dispositions applicables à la zone à urbaniser AU » du présent document. Cette zone comprend deux secteurs : AU1 à vocation résidentielle et AU2 à vocation d'équipements d'intérêt collectif.

La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par la lettre A. Son règlement spécifique figure au titre : « Dispositions applicables à la zone agricole A » du présent document.

La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par la lettre N, divisée en secteurs. Son règlement spécifique figure au titre : « Dispositions applicables à la zone naturelle N » du présent document. Elle comprend :

21. Le secteur N,
22. Le secteur Nh.

#### - **LE RÈGLEMENT ÉCRIT**

Le règlement écrit énonce aux titres II, III, IV et V les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, et au chapitre VI les règles particulières applicables aux secteurs définis en application des articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme. Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part des règles énoncées aux titres II, III, IV et V pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le « secteur particulier » figurant au document graphique.

D'autres règlements s'appliquent en outre à l'ensemble du territoire.

### **12.1. Dispositions applicables à chacune des zones**

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncés dans les 14 articles suivants :

- |           |  |
|-----------|--|
| Article 1 | Occupations et utilisations du sol interdites                              |
| Article 2 | Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières |
| Article 3 | Conditions d'accès et de desserte aux voiries                              |

Article 4	Conditions de desserte par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Aires de stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Article 14	Coefficient d'Occupation du Sol

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractères des constructions avoisinantes.

## **12.2. Dispositions particulières à certains secteurs de la commune**

Les secteurs sont repérés sur les documents graphiques. Ils concernent des prescriptions particulières concernant :

23. Les secteurs de risques liés à des inondations (ruissellements, crues),
24. Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines,
25. Les Espaces Boisés Classés, alignements et arbres isolés,
26. Les bâtiments agricoles remarquables pour lesquels est autorisé le changement de destination,
27. Les emplacements réservés.

## **12.3. Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune**

### **2.3.1. Articles du Règlement National d'Urbanisme**

Les articles suivants d'ordre public, du Règlement National d'Urbanisme, demeurent applicables

28. R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
29. R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
30. R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;
31. R.111-14-2 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
32. R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

### 2.3.2. Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations ont portées en annexe du dossier du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme :

- Les zones d'aménagement concertées,
- Les périmètres du droit de préemption urbain,
- Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres,
- Les servitudes d'utilité publique.

Textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du patrimoine archéologique :

loi du 27 septembre 1941 (validée) portant sur la réglementation des fouilles archéologiques ;

loi N°80-1532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance ;

article R.111.3.2 du code de l'Urbanisme qui stipule que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Décret N°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme, qui a institué une procédure de consultation préalable du service Régional de l'Archéologie lorsque des travaux prévus dans un site archéologique peuvent compromettre la conservation ou la mise en valeur de ce site. En conséquence un permis de construire qui serait instruit sans cette consultation serait entaché d'illégalité.

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera lors de terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques et de celle du 15 juillet 1980 relative à la protection des collectivités publiques contre les actes de malveillance. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du service Régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, etc.), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à ce service dès que les esquisses de plans ont été arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges susceptibles d'être découverts et de prendre toutes les mesures permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Contact : Direction Régionale des Affaires Culturelles de Haute-Normandie  
 Service Régional de l'Archéologie  
 12, rue Ursin Scheid  
 76140 PETIT QUEVILLY



## II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# ZONE U

### QUALIFICATION DE LA ZONE

*Zone mixte de densité moyenne, à vocation principale d'habitat, d'équipements et de services d'accompagnement. Elle comprend un **secteur Uc** de centre bourg et de densité moyenne, à l'intérieur duquel deux **sous-secteurs Uc1** identifient les Cités Vincent et Aurey et un **secteur Ud** correspondant à la proche périphérie du village de densité faible à moyenne.*

*La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».*

*A moins de 100 m du bord de la RD 910 classée en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément aux articles 12 et 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets 95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995, et de l'arrêté du 30 mai 1996.*

*En application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles situées en entrée de centre-bourg, dans le « Petit-Goderville » en secteur Ud et situées le long de la RD 910, devront respecter un recul de 75 mètres par rapport à cette voie.*

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE U- 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées, publiques ou privées, soumises à déclaration ou autorisation, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant ou à venir.

**1.2.** Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :  
 - permanents ( art. R.443-7 ).  
 - saisonniers ( art. R.443-8.1 ).

**1.3.** Le stationnement des caravanes ou de mobil homes ( art. R.443-4 ).

- 1.4. Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement, de jeux ou de sports ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructures.
- 1.5. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- 13.1. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et tout autre déchet.
- 13.2. Toutes autres occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2

**ARTICLE U-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**2.1. Sont autorisés:**

- 2.1.1. Les constructions destinées à l'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage commercial, artisanal, de bureaux et les installations classées, quelque soit le régime 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 lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement ;
- 2.1.2. La construction d'annexes jointives ou non ;
- 2.1.3. Le changement de destination ;
- 2.1.4. La mise en conformité.

Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 sous réserve qu'une règle particulière y soit mentionnée les constructions suivantes :

- 2.2.1. Les extensions de bâtiments inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale,
- 2.2.2. Les annexes jointives ou non de faible importance inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale,
- 2.2.3. La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
- 2.2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE U-3 : ACCÈS ET VOIRIE

#### **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 permettant l'accès à la parcelle et sa desserte par les réseaux.
- 3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3. Les accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations 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.

#### **3.2. VOIRIE**

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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.

- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.4. Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, devront, 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 piétonnière d'une largeur minimum de 2,50 mètres.

### ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### **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.

A 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. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

#### **4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

- 4.3.1. Les aménagements réalisés doivent garantir le traitement des eaux pluviales à l'intérieur du terrain ou de l'opération avant rejet dans le milieu récepteur (réseaux, citernes, fossés, cours d'eau...). Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4. ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDISTRIBUTION**

- 4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

### **ARTICLE U- 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

#### **Dispositions générales**

- 5.1. Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire sauf en cas de recours à l'assainissement autonome. Dans ce cas, le terrain devra avoir une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup>. Il pourra être exigé une surface supérieure en fonction des caractéristiques de l'opération.

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

- 6.1. Quand il existe un alignement de fait, il doit être respecté. Un alignement de fait est défini par l'observation d'un même alignement préexistant sur au moins quatre parcelles contiguës ou consécutif à l'implantation de la nouvelle construction.

Dans les autres cas :

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Dans le **secteur Uc et le sous-secteur Uc1**, les constructions doivent être implantées en limite de l'emprise publique ou observer un recul au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, définies à l'article 2.2 :

33. Les annexes non jointives doivent observer un retrait par rapport à l'emprise publique supérieur à celui de la construction principale.
34. Les extensions ou annexes jointives doivent être implantées à 2 mètres au moins de l'emprise publique ou à l'alignement de la construction principale.
35. La reconstruction à l'identique d'un édifice existant détruit à la suite d'un sinistre doit conserver son implantation initiale.
36. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations doivent être implantées en limite d'emprise publique ou observer un retrait minimum d'un mètre.

#### **ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les nouvelles constructions doivent être implantées en limite séparative latérale ou observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D=H/2$ ) et jamais inférieur à 1,90 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, visées à l'article 2.2 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations, doivent être implantés en limite séparative ou observer un retrait minimum d'un mètre.

#### **ARTICLE U- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière.

#### **ARTICLE U- 9 : EMPRISE AU SOL**

- 6.1. L'emprise au sol des constructions à usage artisanal, de commerce et de bureaux ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.
- 6.2. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi

que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

- 6.3. Secteur Uc** : L'emprise au sol des constructions d'habitations y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie de la parcelle.
- 6.4. Sous-secteur Uc1** : Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol maximum.
- 6.5. Secteur Ud** : L'emprise au sol des constructions d'habitations y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 20% de la superficie de la parcelle.

#### **ARTICLE U-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1.6.** La hauteur, hors tout, des nouvelles constructions à usage d'habitation ou à usage artisanal, de commerce et de bureaux, ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage, mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades, hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des établissements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, définies à l'article 2.2 :

- 37. Les annexes non jointives des constructions à usage d'habitation auront une hauteur qui ne devra pas excéder 5 mètres au point le plus haut, mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades.
  - 38. La reconstruction à l'identique d'un édifice existant détruit à la suite d'un sinistre dont la hauteur initiale est supérieure à celle prescrite, aura une hauteur maximum égale à cette hauteur initiale.
  - 39. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif auront une hauteur qui ne devra pas excéder 12 mètres au point le plus haut, mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades, hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des établissements.
- 1.7.** Dans le cas d'un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

#### **ARTICLE U-11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

##### **11.1. GÉNÉRALITÉS**

- 11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à l'environnement bâti ancien.

- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

La construction de garages enterrés et de sous-sols est interdite si le plancher bas se situe à un niveau inférieur à la voie qui dessert le terrain sauf si est mis en place au sein dudit sous-sol un équipement de relèvement des eaux.

Les antennes paraboliques installées sur la toiture sont interdites.

## **11.2. ADAPTATION AU SOL**

- 11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction.

Les constructions dont la surface au sol est supérieure à 400 m<sup>2</sup> comporteront deux volumes différenciés.

## **11.3. ASPECT**

- 11.3.1. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.

- 11.3.2. Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes seront choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région.

- 11.3.3. Les couleurs vives sont interdites sauf pour souligner un élément de modénature.

- 11.3.4. Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades seront identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.

- 11.3.5. Les extensions et annexes jointives seront de matériaux en harmonie avec la construction principale.

## **11.4. TOITURES**

Les toitures principales comporteront au minimum 2 pentes, supérieures ou égales à 35°. Les toits de la construction principale auront un débord de 20 cm minimum (en long pan et en pignon) sauf en cas d'implantation en limite séparative ou d'un mur en rive de toiture.

Les toitures terrasses ou de faible pente sont interdites sauf ponctuellement dans la mesure où elles sont composées avec la volumétrie d'ensemble.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour les agrandissements et les annexes jointives.

Les matériaux de couverture et leurs teintes seront choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les matériaux doivent être mats de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.

- 11.4.4. La pose de capteurs solaires ou de chauffe-eau solaires en toiture est autorisée sous condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à celle-ci.

## **11.5. CLÔTURES**

- 11.5.1. En limite d'emprise publique, les clôtures végétales devront être constituées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique. Les murs pleins sont interdits le long des voies publiques. Des murets d'une hauteur maximum de 60 cm sont autorisés s'ils sont réalisés, soit avec des matériaux traditionnels locaux au moins en parement, soit peints ou enduits. Ils seront doublés ou non d'un dispositif à claire voie, d'une grille ou d'une haie.
- 11.5.2. En limite séparatives, les clôtures végétales devront être constituées de haies d'essences locales. Les murs pleins seront réalisés soit avec des matériaux traditionnels locaux au moins en parement, soit peints ou enduits.
- 11.5.3. Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.
- 11.5.4. Les hauteurs de clôture le long des voies publiques ne devront pas excéder 1,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel.
- 11.5.5. Les hauteurs de clôture le long des limites séparatives ne devront pas excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

## **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 espaces publics.
- 12.2.** Des aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
  - pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux : 1 place par emploi.

## **ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**



- 13.1.** Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

- 13.3.** Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1.** Il n'est pas fixé de prescription particulière.



# ZONE UE

## QUALIFICATION DE LA ZONE

*Zone urbaine à vocation économique.*

*La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».*

*A moins de 100 m du bord de la RD 910 classée en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément aux articles 12 et 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets 95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995, et de l'arrêté du 30 mai 1996.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UE- 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute les constructions qui ne sont pas à usage d'activités ou liées à l'activité, exceptées celles mentionnées en UE-2.

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes:

- permanents (art. R.443-7 du Code l'Urbanisme) ;
- saisonniers (art. R.443-8.1 du Code l'Urbanisme).

**1.3.** Le stationnement des caravanes ou de mobil homes (art. R.443.4 du Code l'Urbanisme).

**1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts de matériaux sauf dans le cas mentionné à l'article 2.2.

### **ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES**

Sont autorisés :

**2.1.** Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les installations classées,

quelque soit le régime auquel elles sont soumises, à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter ou supprimer les dangers ou nuisances liés à leurs activités pour la commodité du voisinage, pour la sécurité, la salubrité publique, pour l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement ;

- 2.1.2. La construction d'annexes jointives ou non ;
- 2.1.3. Le changement de destination ;
- 2.1.4. La mise en conformité.

**2.2.** Les dépôts de matériaux liés à l'activité exercée sur la parcelle à condition que les dispositions suffisantes soient prises pour qu'ils ne nuisent pas à la qualité visuelle et environnementale de la zone.

**2.3.** Les constructions à usage d'habitation ou leurs extensions lorsqu'elles sont reconnues indispensables pour l'exercice des activités admises.

Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 sous réserve qu'une règle particulière y soit mentionnée les constructions suivantes :

Les extensions de bâtiments inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale,

Les annexes jointives ou non de faible importance inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale,

La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE-3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **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.

3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire 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 accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations 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.

Toute opération doit avoir au maximum deux accès véhicules sur les voies publiques. Le deuxième accès doit être justifié par des nécessités techniques ou fonctionnelles.

### **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.
- 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.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.4. Les voies principales de desserte des opérations d'aménagement, se raccordant à la voirie existante, devront comporter des trottoirs ou cheminements piétonniers latéraux.

## **ARTICLE UE-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **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**

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

A 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. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau ou dans le dispositif d'assainissement autonome.

### **4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

- 4.3.1. Les aménagements réalisés doivent garantir le traitement des eaux pluviales à l'intérieur du terrain ou de l'opération avant rejet dans le milieu récepteur (réseaux, citernes, fossés, cours d'eau...). Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4. ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDISTRIBUTION**

- 4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

### **ARTICLE UE-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

- 6.2. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire sauf en cas de recours à l'assainissement autonome. Dans ce cas, le terrain devra avoir une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup>. Il pourra être exigé une surface supérieure en fonction des caractéristiques de l'opération.

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

Quand il existe un alignement de fait, il doit être respecté. Un alignement de fait est défini par l'observation d'un même alignement préexistant sur au moins quatre parcelles contiguës ou consécutif à l'implantation de la nouvelle construction.

Dans les autres cas les constructions devront observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise publique.

- 6.3. Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, autorisées sur la zone, ainsi que les guérites de gardiens, devront s'implanter à l'alignement de l'emprise publique, sur un retrait minimum d'un mètre, ou à l'alignement de la construction principale

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, définies à l'article 2.3 :

40. Les annexes non jointives doivent observer un retrait par rapport à l'emprise publique supérieur à celui de la construction principale.
41. Les extensions ou annexes jointives doivent être implantées à 2 mètres au moins de l'emprise publique ou à l'alignement de la construction principale.
42. La reconstruction à l'identique d'un édifice existant détruit à la suite d'un sinistre doit conserver son implantation initiale.
43. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre

les ruissellements et inondations doivent être implantées en limite d'emprise publique ou observer un retrait minimum d'un mètre.

**ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 2.2. Les constructions devront observer un recul :  
par rapport aux limites séparatives latérales : de 5 mètres minimum.  
par rapport aux limites de zones : égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.
- 7.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations, doivent être implantés en limite séparative ou observer un retrait de 1 mètre minimum.

**ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

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

**ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL**

- 9.1. Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.

**ARTICLE UE-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée du point le plus bas ne doit pas excéder 12 mètres, mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades, hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des établissements.

**ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

**GÉNÉRALITÉS**

- 11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris annexes et clôtures, devront présenter un aspect respectant le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour des constructions dont les façades ne présentent pas une unité architecturale ou dont les volumes et les matériaux portent préjudices au caractère de l'environnement paysager ou bâti ancien.

- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.4. Les enseignes commerciales ou publicitaires seront placées sur l'enveloppe du bâtiment et ne dépasseront pas le point haut des acrotères ou des faîtages du bâtiment.

#### **ADAPTATION AU SOL**

- 11.2.1. Les constructions devront par leur style et leur conception être adaptées à la topographie du terrain.

#### **11.3. ASPECT**

- 11.3.1. Les teintes principales seront choisies dans des valeurs moyennes (ni claires, ni foncées). Les teintes vives sont autorisées ponctuellement.
- 11.3.2. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.

#### **11.4. TOITURES**

- 11.4.1. Les matériaux de couverture doivent être mats et de teinte foncée.
- 11.4.2. Pour les constructions anciennes et leurs extensions, les matériaux d'origine ou similaires sont autorisés.

#### **CLÔTURES**

Les propriétés peuvent être closes en limite d'emprise publique. Dans ce cas, seuls les grillages en treillis soudés plastifiés de couleur vert foncé sont autorisés ou la plantation d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique.

- 11.5.2. Les clôtures en limite des zones N et A seront doublées d'une haie d'essence locale.
- 11.5.3. Les portails seront métalliques et peints de la même couleur que le grillage. Des éléments maçonnés sont ponctuellement autorisés au droit des entrées charretières.

#### **ARTICLE UE-12 : STATIONNEMENT**

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.

Les aires réservées au stationnement seront paysagées.



**ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

**13.2.** Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément.

Les aires de stockages seront implantées et plantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les limites des parcelles des zones N et A doivent être plantées de rideaux d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.



## III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### ZONE AU1

#### QUALIFICATION DE LA ZONE

*Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'habitat.*

*Elle a pour principale vocation l'habitat ainsi que les équipements et activités nécessaires à l'intérieur de la zone. Elle sera urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec une proportion minimum de 20% de logements locatifs sociaux.*

*La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces 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 AU1- 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées, publiques ou privées, soumises à déclaration ou autorisation, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant ou à venir.

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

- permanents ( art. R.443-7 ).
- saisonniers ( art. R.443-8.1 ).

**1.3.** Le stationnement des caravanes ou de mobil homes ( art. R.443-4 ).

**1.4.** Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement, de jeux ou de sports ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructures.

Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.

Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et tout autre déchet.

Toutes autres occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2

## **ARTICLE AU1- 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

### **2.1. Sont autorisés:**

Les constructions destinées à l'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage commercial, artisanal, de bureaux et les installations classées, quelque soit le régime 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 lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement ;

Pour tout programme de logements, au moins 20% des logements doivent être des logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

- 2.1.3. La construction d'annexes jointives ou non ;
- 2.1.4. Le changement de destination ;
- 2.1.5. La mise en conformité.

Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 sous réserve qu'une règle particulière y soit mentionnée les constructions suivantes :

- 2.2.1. Les extensions de bâtiments inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale,
- 2.2.2. Les annexes jointives ou non de faible importance inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale,
- 2.2.3. La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
- 2.2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE AU1- 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **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 permettant l'accès à la parcelle et sa desserte par les réseaux.
- 3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire 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 accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations 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.

### **3.2. VOIRIE**

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 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.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.4. Les voies principales de desserte des opérations, se raccordant à la voirie existante, devront comporter des trottoirs ou cheminements piétonniers latéraux. Les voies de distribution résidentielles pourront ne pas comporter de trottoirs.

Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, devront, 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 piétonnière d'une largeur minimum de 2,50 mètres

## **ARTICLE AU1- 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. EAU POTABLE**

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

#### **4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USÉES**

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A 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. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

#### **1.1. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

- 4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, bassins, citernes,...).

- 4.3.2. Les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordre d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation de constructions existantes.

- 4.3.3. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur le terrain de l'opération. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales dimensionnés de façon à recueillir tout évènement pluviométrique de fréquence centennale. Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2 litres/seconde par hectare aménagé.

#### **4.4. ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDISTRIBUTION**

- 4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

### **ARTICLE AU1- 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Toute division de propriété doit être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire sauf en cas de recours à l'assainissement autonome. Dans ce cas, le terrain devra avoir une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup>. Il pourra être exigé une surface supérieure en fonction des caractéristiques de l'opération.

**ARTICLE AU1- 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, définies à l'article 2.3. :

44. La reconstruction à l'identique d'un édifice existant détruit à la suite d'un sinistre doit conserver son implantation initiale.
45. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations doivent être implantés en limite d'emprise publique ou observer un retrait minimum d'un mètre.

**ARTICLE AU1- 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

7.1. Les nouvelles constructions doivent être implantées en limite séparative latérale ou observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D=H/2$ ) sans être inférieur à 1,90 m.

7.2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, définies à l'article 2.3. :

46. La reconstruction à l'identique d'un édifice existant détruit à la suite d'un sinistre doit conserver son implantation initiale.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations doivent être implantés en limite séparative ou observer un retrait d'un mètre minimum.

**ARTICLE AU1- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

**ARTICLE AU1- 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions à usage artisanal, de commerce et de bureaux ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie de la parcelle.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

### **ARTICLE AU1- 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des équipements d'intérêt collectif ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut, mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades, hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des établissements.

La hauteur des autres constructions quelque soient leur usage, ne doit pas excéder 10 mètres, au faitage, mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades, hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des établissements.

### **ARTICLE AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR**

#### **11.1. GÉNÉRALITÉS**

- 11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à l'environnement bâti ancien.
- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

La construction de garages enterrés et de sous-sols est interdite si le plancher bas se situe à un niveau inférieur à la voie qui dessert le terrain sauf si est mis en place au sein dudit sous-sol un équipement de relèvement des eaux.

Les antennes paraboliques installées sur la toiture sont interdites.

#### **11.2. ADAPTATION AU SOL**

- 11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.



Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction.

Les constructions dont la surface au sol est supérieure à 400m<sup>2</sup> comporteront deux volumes différenciés.

### **11.3. ASPECT**

Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants, d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.

Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes seront choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.

Les extensions attenantes seront de matériaux en harmonie avec la construction principale.

### **11.4. TOITURES**

Les toitures principales comporteront au minimum 2 pentes. Pour les habitations, la pente de la toiture principale sera supérieure ou égale à 35°. Les toits de la construction principale auront un débord de 20 cm minimum (en long pan et en pignon) sauf en cas d'implantation en limite séparative ou d'un mur en rive de toiture.

Les toitures terrasses ou de faible pente sont interdites sauf ponctuellement dans la mesure où elles sont composées avec la volumétrie d'ensemble.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour les agrandissements et les annexes jointives.

Les matériaux de couverture et leurs teintes seront choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les matériaux doivent être mats de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume, la tôle ondulée sont interdits. Les feutres bitumeux sont interdits pour les constructions principales et leurs extensions.

La pose de capteurs solaires ou de chauffe-eau solaires en toiture est autorisée sous condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à celle-ci.

### **11.5. CLÔTURES**

11.5.1. Les clôtures devront être constituées de haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou de toute autre clôture non visible depuis la voie publique.

- 11.5.2. Les portails pourront être pleins, ajourés, ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers de portails.
- 11.5.3. Les hauteurs de clôture le long des voies publiques ne devront pas excéder 1,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel.
- 11.5.4. Les hauteurs de clôture le long des limites séparatives ne devront pas excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

#### **ARTICLE AU1-12 : 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. Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de 2 places par logement.

#### **ARTICLE AU1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.3. Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.
- 13.4. Les trottoirs, cheminements piétonniers et aires de retournement des impasses réalisés dans les opérations d'ensemble, devront être paysagers.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

# ZONE AU2

## QUALIFICATION DE LA ZONE

*Zone à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectif.*

*La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces 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 AU2-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les installations classées, publiques ou privées, soumises à déclaration ou autorisation, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant ou à venir.

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

- permanents (art. R.443-7) ;
- saisonniers (art. R.443-8.1).

Le stationnement des caravanes (art. R.443-4).

Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement, de jeux ou de sports ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructures.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toutes autres occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2

### ARTICLE AU2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre ruissellements et inondations..

- 2.2.** Les constructions à usage d'habitation ou leurs extensions lorsqu'elles sont reconnues indispensables pour l'exercice des activités admises.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU2-3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **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.
- 3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire 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 accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part de telle manière que :
1. la visibilité soit suffisante ;
  2. les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

#### **VOIRIE**

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 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 publics.

### **ARTICLE AU2-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **EAU POTABLE**

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

## **1.5. ASSAINISSEMENT EAUX USÉES**

1.1.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

1.1.2. A 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. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

## **1.2. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, bassins, citernes,...).

4.3.2. Les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordre d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation de constructions existantes.

4.3.3. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur le terrain de l'opération. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire.  
Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales dimensionnés de façon à recueillir tout événement pluviométrique de fréquence centennale. Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2 litres/seconde par hectare aménagé.

## **1.3. ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDISTRIBUTION**

4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

### **ARTICLE AU2-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire pour les constructions raccordées au réseau collectif d'assainissement. En cas d'assainissement autonome, le minimum parcellaire est fixé à 1000 m<sup>2</sup>. Il pourra être exigé une surface supérieure en fonction des caractéristiques de l'opération.

### **ARTICLE AU2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 2.1. L'implantation des constructions doit observer un recul minimum de 5 mètres mesurés à partir de l'emprise publique.

**ARTICLE AU2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres au droit de la limite séparative.

**ARTICLE AU2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière.

**ARTICLE AU2-9 : EMPRISE AU SOL**

- 9.1. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

**ARTICLE AU2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 5.1. La hauteur des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut, mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades, hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des établissements.

**ARTICLE AU2-11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

**GÉNÉRALITÉS**

- 11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à l'environnement bâti et/ou paysager.
- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**ADAPTATION AU SOL**

- 11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

**ASPECT**

- 11.3.1. Les couleurs principales des façades seront choisies dans la gamme des valeurs moyennes (ni claires, ni foncées). Les couleurs vives sont autorisées ponctuellement.

#### **TOITURES**

- 11.4.1. Pas de prescriptions particulières.

#### **CLÔTURES**

- 11.5.1. Il n'est pas fixé de règle particulière, cependant les clôtures si elles sont nécessaires devront s'intégrer à son environnement architectural et paysager.

### **ARTICLE AU2-12 : 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 AU2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.3. 20% au moins de la superficie de la parcelle devra être traité en espaces verts.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU2-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

## IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### ZONE A

#### QUALIFICATION DE LA ZONE

*Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».*

*A moins de 250 m du bord de l'A29 et de la voie ferrée Rouen – Le Havre classées en catégorie 2 et 100 m du bord de la RD 910 classée en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément aux articles 12 et 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets 95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995, et de l'arrêté du 30 mai 1996.*

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

11.4. Les carrières.

11.5. Toutes autres occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

##### ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- a. Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation du contournement de la Gare de Bréauté Beuzeville et les ouvrages qui y sont liés.
- b. Sont autorisés à condition que leur localisation ou situation ne favorise 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 :

4. Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'agriculture.
5. Les installations classées directement liées à l'agriculture.
6. Les agrandissements de constructions existantes, les annexes jointives ou non, liées à l'agriculture.
7. Le changement de destination de bâtiments désignés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement n'est pas préjudiciable à l'activité agricole.
8. La mise en conformité des installations.

c. Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 sous réserve qu'une règle particulière y soit mentionnée les constructions suivantes :

- i. La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
- ii. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A-3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **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.

3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération future et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.3. Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,

11. les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

12. les talus et plantations existantes soient au maximum conservés

3.1.4. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

#### **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.

- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

#### **ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **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.
- 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. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

##### **4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

- 4.3.1. Les aménagements réalisés doivent garantir le traitement des eaux pluviales à l'intérieur du terrain ou de l'opération avant rejet dans le milieu récepteur (réseaux, citernes, fossés, cours d'eau...). Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### **4.4. ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDISTRIBUTION**

- 4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.
- 4.4.2. En cas de changement d'affectation d'une construction existante en habitation ou pour y exercer une activité, celle-ci doit être reliée au réseau de distribution d'énergie électrique.

#### **ARTICLE A-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

- 11.1. Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages, l'activité agricole et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.
- 11.2. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire sauf en cas de recours à l'assainissement autonome. Dans ce cas, le terrain devra avoir une superficie au moins 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**

Les nouvelles constructions devront être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise publique.

Un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 910 et de 100 m par rapport à l'axe de l'A29 est imposé pour les constructions à usage d'habitation.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, définies à l'article 2.3 :

47. La reconstruction à l'identique d'un édifice existant détruit à la suite d'un sinistre doit conserver son implantation initiale.
48. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations doivent être implantés en limite d'emprise publique ou observer un retrait minimum d'un mètre.

#### **ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 7.1. Les constructions doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 m.
- 7.2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, définies à l'article 2.3 :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations doivent être implantés en limite séparative ou observer un retrait d'un mètre minimum.

**ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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

**ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL**

9.1. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

**ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage, mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades, hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des édifices.

5.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, définies à l'article 2.3 :

- La reconstruction à l'identique d'un édifice existant détruit à la suite d'un sinistre, dont la hauteur initiale est supérieure à celle prescrite, aura une hauteur maximum égale à cette hauteur initiale.

10.3. La hauteur des autres constructions quelque soient leur usage, ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage, mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades, hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des établissements.

10.4. Dans le cas d'un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

**ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

**11.1. GÉNÉRALITÉS**

11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.

11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à l'environnement bâti ancien.

11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

La construction de garages enterrés et de sous-sols est interdite si le plancher bas se situe à un niveau inférieur à la voie qui dessert le terrain.

Les antennes paraboliques installées sur la toiture sont interdites.

## **11.2. ADAPTATION AU SOL**

- 11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol sauf contrainte technique ou d'exploitation.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction.

## **11.3. ASPECT**

Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux, brillants ou d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.

Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes seront choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région.

Les couleurs vives sont interdites sauf pour souligner un élément de modénature.

Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades seront identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.

Les extensions et annexes seront de matériaux en harmonie avec la construction principale.

Pour les bâtiments agricoles on privilégiera les bardages bois. Si on choisit un bardage métallique, la teinte devra s'intégrer au mieux à l'environnement (teintes moyennes à sombres).

L'emploi de matériaux translucides est autorisé pour assurer l'éclairage naturel à l'intérieur des bâtiments agricoles et des annexes non jointives.

## **11.4. TOITURES**

Les toitures principales comporteront au minimum 2 pentes. Pour les habitations, la pente de la toiture principale sera supérieure ou égale à 35°. Les toits de la construction principale auront un débord de 20 cm minimum (en long pan et en pignon) ou d'un mur en rive de toiture. Pour les bâtiments agricoles, la pente de la toiture principale sera supérieure ou égale à 15°.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes sont interdites sauf ponctuellement dans la mesure où elles sont composées avec la volumétrie d'ensemble.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour les agrandissements et les annexes jointives.

Les matériaux de couverture et leurs teintes seront choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les matériaux doivent être mats de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Les feutres bitumeux sont interdits pour les toitures principales à usage d'habitation.

La pose de capteurs solaires ou de chauffe-eau solaires en toiture est autorisée sous condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à celle-ci.

#### **11.5. CLÔTURES**

- 11.5.1. Les clôtures devront être constituées de haies arbustives ou d'une haie d'arbres de haut-jet (clos-masure) d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou de toute autre clôture non visible depuis la voie publique.
- 11.5.2. Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.
- 11.5.3. Les portails pourront être pleins, ajourés, ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers de portails.

#### **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 ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

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

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1. Il n'est pas fixé de COS.



## V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### ZONE N

#### QUALIFICATION DE LA ZONE

*Zone naturelle à maintenir en raison de la qualité des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique historique ou écologique.*

13. un **secteur Nh** comportant des constructions existantes isolées et les agrandissements mesurés sont autorisés.

*La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».*

*A moins de 250 m du bord de l'A29 et de la voie ferrée Rouen – Le Havre classées en catégorie 2 et 100 m du bord de la RD 910 classée en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément aux articles 12 et 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets 95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995, et de l'arrêté du 30 mai 1996.*

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

#### ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés les aménagements de mise en valeur du site.

Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 sous réserve qu'une règle particulière y soit mentionnée les constructions suivantes :

La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations.

Dans le **secteur Nh** :

Outre les autorisations ci-dessus, sont autorisés :

Les extensions de bâtiments inférieures ou égales à :  
30% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale ,

Les annexes jointives ou non de faible importance inférieures ou égales à  
30% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale ,

La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations.

49. la mise en conformité,

**14.** la restauration, la rénovation, la réhabilitation de constructions existantes conduisant au changement de destination en habitation ou en vue d'activités non nuisantes,

- les abris pour animaux, à l'exception de ceux qui constituent des bâtiments d'élevage relevant d'une activité agricole.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N-3 : ACCÈS ET VOIRIE**

**3.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante permettant l'accès à la parcelle et sa desserte par les réseaux.

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

**3.3.** Les accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part de telle manière que :

50. la visibilité soit suffisante,

51. les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

### **ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.1. EAU POTABLE**

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

#### **4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USÉES**

- 4.2.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

- 4.2.2. A 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. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

#### **4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

- 4.3.1. Les aménagements réalisés doivent garantir le traitement des eaux pluviales à l'intérieur du terrain ou de l'opération avant rejet dans le milieu récepteur (réseaux, citernes, fossés, cours d'eau...). Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4. ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDISTRIBUTION**

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

En cas de changement de destination d'une construction existante en habitation ou pour y exercer une activité, celle-ci doit être reliée au réseau de distribution d'énergie électrique.

### **ARTICLE N-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire. Cependant, en cas de changement d'affectation (en habitation ou activité) d'une construction existante et le recours à l'assainissement autonome, le terrain doit avoir une superficie d'au moins 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**

- 11.4. Les constructions d'annexes non jointives et les abris pour animaux doivent être implantées à au moins 5 mètres des emprises ou voies publiques.

- 11.5. Les extensions ou annexes jointives doivent être implantées à au moins 5 mètres de la voie ou emprise publique.
- 11.6. L'article précédent ne s'applique pas pour les constructions visées à l'article 2.3 :
52. La reconstruction à l'identique d'un édifice existant détruit à la suite d'un sinistre doit conserver son implantation initiale.
53. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations doivent être implantés en limite d'emprise publique ou observer un retrait d'un mètre minimum.

**ARTICLE N-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Les nouvelles constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale ou observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D=H/2$ ) et jamais inférieur à 1,90 m.
- 7.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations, définis à l'article 2.3, doivent être implantés en limite séparative ou observer un retrait d'un mètre minimum.

**ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions nouvelles doivent observer une distance avec les autres bâtiments sur la même propriété au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut ( $D \geq H/2$ ) et jamais inférieur à 3,00 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, définies à l'article 2.3 :

54. Les annexes non jointives doivent observer une distance supérieure à 2 mètres par rapport aux bâtiments existantes.
55. La reconstruction à l'identique d'un édifice existant détruit à la suite d'un sinistre doit conserver son implantation initiale.
56. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations doivent être implantées à une distance supérieure à 2 mètres des bâtiments existants.

**ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL**

- 9.1. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol sauf en cas de changement de destination d'une construction existante : son emprise au sol ne peut excéder 20 % de la superficie de la parcelle.

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

Les constructions rénovées ou réhabilitées ne peuvent pas excéder 10 m au faitage, mesurés par rapport au terrain nature à l'aplomb des façades, hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des édifices.

L'article précédent ne s'applique pas pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle prescrite. Dans ce cas, la hauteur sera celle de la construction existante.

Dans le cas d'un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

## **ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.1. GÉNÉRALITÉS**

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.

11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à l'environnement bâti ancien.

11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.1.4. La construction de garages enterrés et de sous-sols est interdite si le plancher bas se situe à un niveau inférieur à la voie qui dessert le terrain sauf si est mis en place au sein dudit sous-sol un équipement de relèvement des eaux.

11.1.5. Les antennes paraboliques installées sur la toiture sont interdites.

### **11.2. ADAPTATION AU SOL**

11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction.

### **11.3. ASPECT**

- 11.3.1. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.
- 11.3.2. Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes seront choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région.
- 11.3.3. Les couleurs vives sont interdites sauf pour souligner un élément de modénature.
- 11.3.4. Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades seront identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.
- 11.3.5. Les extensions attenantes seront de matériaux en harmonie avec la construction principale.

#### **11.4. TOITURES**

- 11.4.1. Les toitures principales comporteront au minimum 2 pentes, supérieures ou égales à 35°. Les toits de la construction principale auront un débord de 20 cm minimum (en long pan et en pignon) sauf en cas d'implantation en limite séparative ou d'un mur en rive de toiture.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes sont interdites sauf ponctuellement dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie principale.

- 11.4.3. Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour les agrandissements et les annexes jointives.
- 11.4.4. Les matériaux de couverture et leurs teintes seront choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les matériaux doivent être mats, de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume est autorisé. Les feutres bitumeux et la tôle ondulée sont interdits pour les constructions principales et leurs extensions.

La pose de capteurs solaires ou de chauffe-eau solaires en toitures est autorisée sous condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture.

#### **11.5. CLÔTURES**

- 11.5.1. Les clôtures devront être constituées de haies d'essences locales ou d'une haie d'arbres de haut-jet d'essences locales (clos-masure) doublée ou non d'un grillage, ou de toute autre clôture, non visible depuis la voie publique.
- 11.5.2. Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.

- 11.5.3. Les portails pourront être pleins, ajourés ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers de portails.

#### **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 ET PLANTATIONS**

- 4.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 4.2. Les clos-masures existants doivent être maintenus.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.



## VI- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE

### 1. **Les secteurs de risques naturels liés aux inondations** (axes de ruissellements et les zones de vigilance) délimités en application du R123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

**Article R-1 :** Sont interdites toutes les nouvelles constructions dans les secteurs portés aux documents graphiques sauf celles visées à l'article R-2.

**Article R-2 :** Sont autorisés :

- Les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation.
- Les réhabilitations de constructions existantes, y compris leurs extensions mesurées, jointives ou non, sous condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.
- la mise en conformité des installations agricoles existantes.



## **12. Les secteurs de risques liés à la présence de cavités souterraines**

(Ils sont délimités en application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme.)

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

**Article S-1 :** Sont interdites les constructions nouvelles sauf celles visées à l'article S-2.

**Article S-2 :** Sont autorisés :

- Les aménagements ayant pour objet de supprimer le risque ;
- Les réhabilitations de constructions existantes y compris leurs extensions mesurées, jointives ou non, pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- La mise en conformité d'installations existantes ;
- La reconstruction après sinistre sauf si le sinistre à pour origine un problème géologique ;

**3. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** (délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme)

En application des articles L123-11 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 opposée 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 L230-1 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.

N°	OBJET	BÉNÉFICIAIRE	SECTION	PARCELLES	NOM DE ZONE	SURFACE APPROXIMATIVE
1	Élargissement de la sente à Panier	commune	AA	47,61,64,65,66,67,68,106,107,115,118	Ud	2170 m <sup>2</sup>
2	Prolongation de l'impasse du Stade (VC n°11)	commune	AA	6,52,76,77	N, Uc	1380 m <sup>2</sup>
3	Contournement de la Gare de Bréauté Beuzeville et sécurisation de l'accès à la gare par la création d'un giratoire sur la RD 910	département	ZA ZB	23 81	A	9 440 m <sup>2</sup>
4	Réalisation d'un ouvrage hydraulique en lien avec la voie de contournement	département	ZB	16	A	1 855 m <sup>2</sup>

Quatre emplacements réservés ont été institués.

#### 4. Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés délimités en application de l'article L130-1 et suivants, ainsi que R123-11a du code de l'urbanisme.

Ces prescriptions concernent des plantations existantes ou des plantations à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

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

**Article 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.

**Les éléments de paysage et immeubles à protéger**

(délimités en application du L123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme)

Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, sont délimités sur les documents graphiques. Sur la commune de Beuzeville-la-Grenier, il s'agit d'alignements d'arbres significatifs, de haies, d'arbres isolés ou des mares.

**Article P-1** : quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereux.

**Article P-2** : dans le cas d'élément de paysage (mare) identifié au document graphique, tout travaux ayant pour effet de l'altérer ou le détruire, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.

**Article P-3** : 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 devront être maintenues et entretenues. Leur comblement, même partiel, est interdit.

**Article P-4** : sont soumis à des conditions particulières :

l'agrandissement des mares

l'aménagement des mares.

Dans ces deux cas, les travaux entrepris ne devront pas compromettre le rôle de régulation hydrologique de la mare.

**6. Les bâtiments agricole d'intérêt architectural ou patrimonial** (délimités en application du R123-12- 3° du code de l'urbanisme)

Le plan de découpage en zones fait aussi apparaître dans les zones A (à vocation agricole), les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

## VII- ANNEXES

### 1. LISTE D'ARBRES ET D'ARBUSTES D'ESSENCES LOCALES

#### Essences locales Pays de Caux

##### Arbres

Alisier blanc, haie  
 Alisier torminal, haie  
 Aulne glutineux  
 Bouleau pubescent, haie  
 Bouleau verruqueux, haie  
 Cerisier à grappes, haie  
 Charme, haie  
 Châtaigner, haie  
 Chêne pubescent  
 Chêne sessile, haie  
 Cormier  
 Coudrier, haie  
 Erable champêtre, haie  
 Erable sycomore, haie  
 Frêne commun, haie  
 Hêtre, haie  
 If  
 Marronnier, haie  
 Merisier, haie  
 Noyer  
 Orme champêtre, haie  
 Orme de montagne, haie  
 Orme lisse, haie  
 Peuplier blanc  
 Peuplier d'Italie  
 Peuplier grisard  
 Peuplier noir, haie  
 Platane, haie  
 Robinier faux acacia, haie  
 Saule blanc, haie  
 Saule fragile, haie  
 Tilleul à grandes feuilles, haie  
 Tilleul à petites feuilles, haie  
 Tremble, haie

##### Arbustes

Aubépine épineuse, haie  
 Aubépine Monogyne, haie  
 Bourdaine, haie  
 Buis  
 Cornouiller mâle, haie  
 Cornouiller sanguin, haie  
 Cytise, haie  
 Fusain d'Europe, haie  
 Genévrier commun  
 Houx, haie  
 Néflier, haie  
 Nerprun purgatif, haie  
 Prunellier, haie  
 Saule des vanniers  
 Sureau noir, haie  
 Troène, haie  
 Viorne lantane, haie  
 Viorne obier, haie

Source : Charte paysagère de la Vallée du Commerce

## 2. 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 retiré 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.

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

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 édifée 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, État, 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.

### **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 placher 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 fait 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 situé au-dessous du rez de chaussée.

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

D'après la circulaire: n°90/80, la 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 d'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 :

- 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 ;
- aux toitures terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée ;
- aux parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- aux locaux affectés au logement des récoltes, de animaux ou du matériel agricole ainsi que des serres de production ;
- à 5% des surfaces hors-œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus ;
- 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 divisée 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 voies privées ouvertes 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 ».