

# QUEVREVILLE LA POTERIE



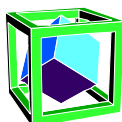
# PLU

révision du P.O.S.  
élaboration du Plan  
Local d'Urbanisme

## Règlement

DOCUMENT APPROUVÉ PAR  
LE CONSEIL MUNICIPAL

chargé d'études du P.L.U.:



Perspectives Yves et Gauvain ALEXANDRE  
urbanistes

Cidex 7 76890 BUTOT Tél.: (33) 02 35 34 76 83 Fax: (33) 02 35 34 78 97

# GENERALITES

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme, et notamment à ses articles R123-4 à R123-10-1.

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Quévreville la Poterie.

## **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

a) les articles dits d'ordre public du Code de l'urbanisme :

Article R111-2 (salubrité et sécurité publique)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)

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

Article R111-15 (respect des préoccupations d'environnement)

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

Article R111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel et historique)

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

b) les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan).

## **Article 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

Les espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme (EBC), au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, figurent également sur le plan.

a) Les zones urbaines (zones U), comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs de ces espaces sont affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

- b) Les zones à urbaniser (zones AU), comprenant les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, sont au nombre de trois :

- le secteur AUa, à vocation principale d'habitat,
- le secteur AUb, à vocation principale d'habitat
- le secteur AUc à vocation principale d'habitat

Dans les zones AU, les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans chacun de ces secteurs, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur. Les constructions y sont uniquement autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur (deux opérations pour le secteur AUc), respectant les orientations d'aménagement et le règlement (article R.123-6 du code de l'urbanisme).

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

- c) Les zones agricoles (zones A), comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les zones agricoles comprennent huit secteurs:

- un secteur A strict
- un secteur Aa, correspondant à des terrains pouvant concerner ultérieurement la future zone artisanale du Mont Jarret, et où les constructions sont interdites

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

- d) Les zones naturelles et forestières (zones N) comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles comprennent cinq secteurs:

- le secteur N strict, correspondant à des terrains boisés ou naturels, où toute construction est interdite

- le secteur Na, correspondant à des terrains bâtis, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux
- le secteur Ns, destiné à la station d'épuration

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

- e) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, sont repérés par un quadrillage incliné sur les plans de zonage, et figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

#### **Article 4 - Adaptations mineures**

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 caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du code de l'urbanisme).

# Chapitre I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

**Les zones urbaines (zones U), comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

**Plusieurs de ces espaces sont affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.**

### **Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole, artisanal ou industriel, sauf celles fixées à l'article 2.
- 1.2 - Le stationnement de caravanes sans autorisation de la mairie
- 1.3 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.5 - Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques
- 1.6 - Tous types de construction dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), sauf celles fixées à l'article 2.
- 1.7 - La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus, ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), les constructions et installations d'activités commerciales ou artisanales, y compris leur extension à condition de ne créer, pour le voisinage, aucune nuisance occasionnée par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation, et à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2 - Les affouillements et exhaussements pour la réalisation d'ouvrages techniques, et notamment les aménagements hydrauliques, les aménagements paysagers et les travaux permettant de lever les risques liés aux cavités.
- 2.3 - Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), l'extension mesurée des constructions existantes (20m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette), sans création de nouveau logement.

- 2.3 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, sauf si le sinistre est lié à un mouvement du terrain.

### **Article U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

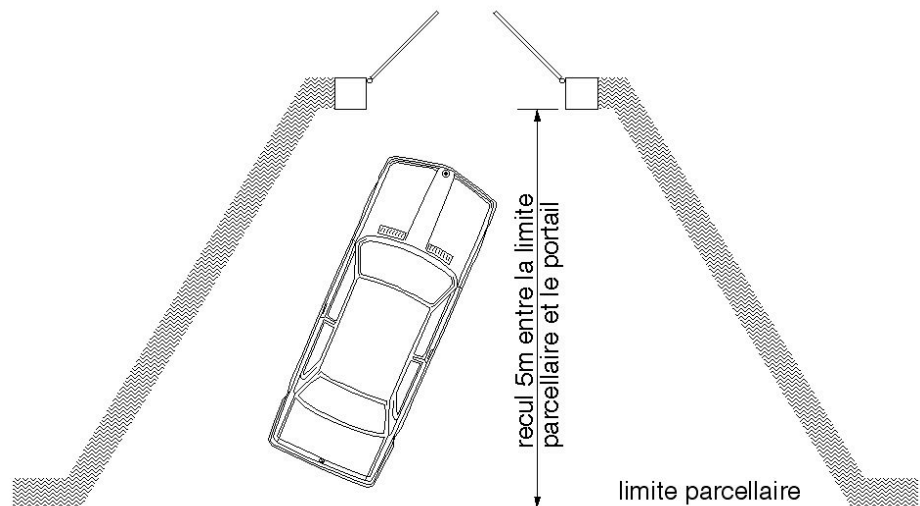
- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Les voies en impasse desservant plus d'une construction doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans le cas de division de propriétés, la desserte de tout terrain devra être assurée.

- 3.2 - Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, ménageant un espace de 5m pour l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.



- 3.3 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.4 . En cas de garage en sous sol, la rampe d'accès au garage ne devra pas être supérieure à 15%.
- 3.5 - Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

**Article U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

**4.1 EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

**4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

En absence de réseau public, les constructions devront être assainies conformément à la réglementation en vigueur. L'installation devra être conçue pour pouvoir être branchée sur le réseau public d'assainissement quand il existera.

Les eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 **ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

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

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

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

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

#### 4.4 **ELECTRICITE - TELEPHONE**

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

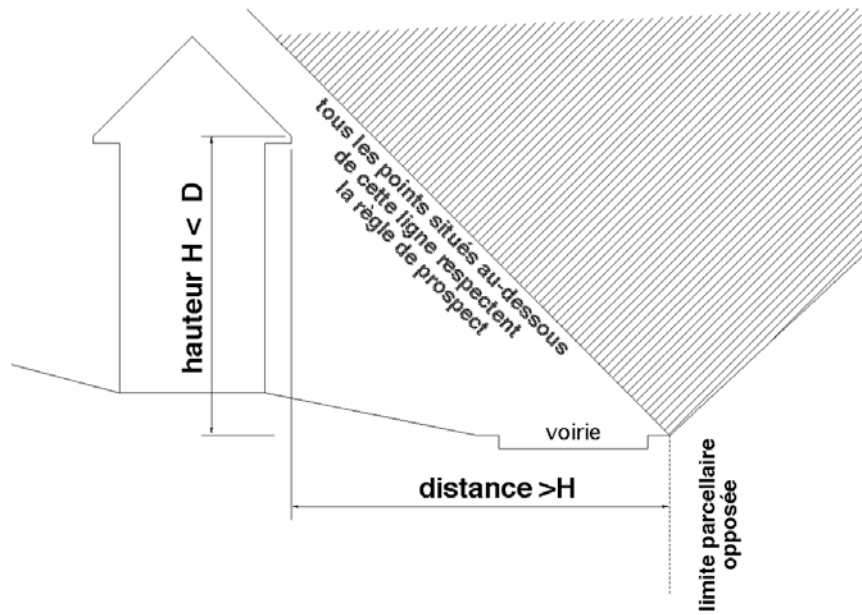
### **Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

- 5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1500m<sup>2</sup> pour une construction nécessitant un assainissement autonome.

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

- 6.1 Les constructions doivent être implantées:  
- soit aux alignements de façades constitués par les bâtiments existants, lorsque la construction projetée est située dans une rue occupée par des bâtiments en ordre continu et constituant un alignement  
- soit en retrait minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise des voies, dans les autres cas
- 6.2 Il n'est pas fixé de retrait minimal pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 6.3 Dans tous les cas d'application des articles 6.1 et 6.2 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.

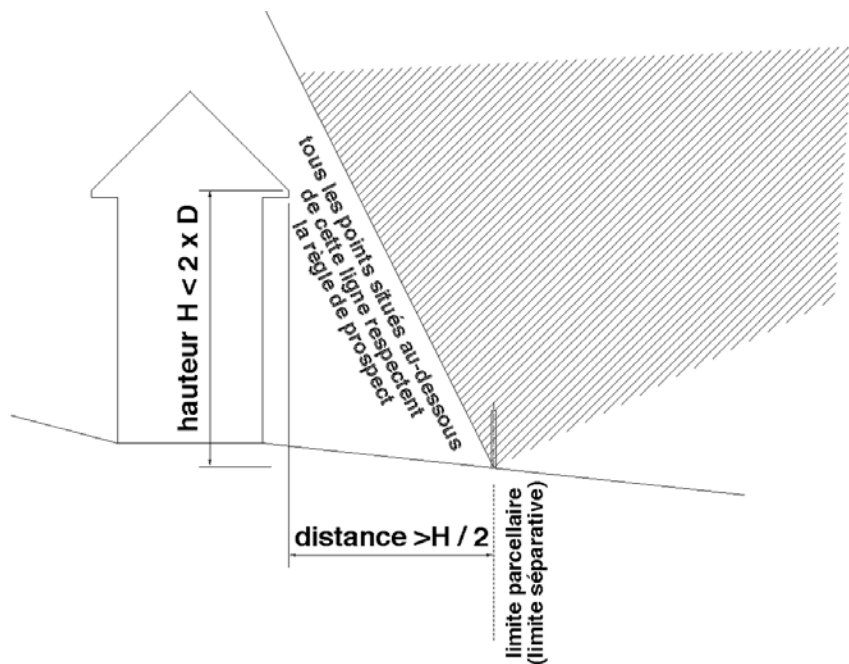




### Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées

- Soit sur la limite séparative
- Soit à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 3 m.



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

Pas de prescription spéciale

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

Pas de prescription spéciale.

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

10.1 La hauteur de toute construction, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni deux niveaux droits + comble

- ni 12m hors tout

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues.

## **Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments**

### **11.1 - Généralités**

11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère des bâtiments principaux (matériaux de maçonnerie et de couverture).

### **11.2 Adaptation au sol**

11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction :

- Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

- Sur les terrains en pente, les constructions ne devront pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,50m par rapport au terrain naturel

### **11.3 Aspect**

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,

- 11.3.2 Les matériaux ne présentant pas par eux même un parement satisfaisant pour rester apparent (briques creuses, parpaings, etc ...) seront obligatoirement recouverts (enduit, bardage bois, ...).

Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). Dans certains cas l'utilisation de clins de bois sera privilégiée, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

Les enduits seront choisis dans la gamme des ocres, en excluant les teintes trop claires.

- 11.3.3 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

- 11.3.4 Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale

On privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

La construction de bâtiments d'activité pourra être subordonnée à la réalisation d'écrans de verdure (composées d'essences locales ou régionales - charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène..., excluant les conifères) pour protéger les vues à partir du domaine public.

#### 11.4 **Toitures**

- 11.4.1 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 35°. Des adaptations pourront être admises pour les annexes de faible volume ou pour les petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

- 11.4.2 Les toitures - terrasses et les toitures monopentes sont autorisées:
- en ce qui concerne les petits ouvrages techniques (transformateur EDF, ...),
  - ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site (la toiture - terrasse ou la toiture monopente ne devra pas couvrir sur un même plan la totalité de la construction)

- 11.4.3 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées.

- 11.4.4 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile de terre cuite, soit en matériaux de teinte analogue au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>. La couverture en chaume est également admise. Des matériaux différents (métal, ...) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

- 11.4.5 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

#### 11.5 **Clôtures**

- 11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions, en privilégiant l'emploi des mêmes matériaux et parements. La nature, la hauteur (qui ne doit pas dépasser 2 m) et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Les matériaux ne présentant pas par eux même un parement satisfaisant pour rester apparent (parpaings, etc ...) seront obligatoirement recouverts.

En particulier, les clôtures réalisées en plaque de béton sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur) sur rue.

- 11.5.2 Les clôtures réalisées en maçonnerie enduite devront comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.
- 11.5.3 Si les clôtures ne sont pas réalisées en maçonnerie, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères. Elle sera doublée d'un grillage.
- 11.5.4 Dans les espaces repérés par des hachures horizontales bleues (parcours des ruissellements), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

#### **Article U 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur la parcelle, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
- 12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m<sup>2</sup> de SHON.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

#### **Article U 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m<sup>2</sup> de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup>.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ou ornementale.

#### **Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

- 14.1 Le COS applicable dans la zone est de 0,4.
- 14.2 Un dépassement du COS de 20% est autorisé pour les constructions à usage d'habitation:
  - remplissant des critères de performance énergétique (label « haute performance énergétique », conformément à l'arrêté du 27 juillet 2006)
  - ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (couvrant une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation)
- 14.3 Le COS applicable pour les constructions publiques est de 0,5.

- 14.4 Il n'est pas fixé de COS pour les constructions existantes, tant que leur surface hors nette totale ne dépasse pas 170m<sup>2</sup>.

## Chapitre II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

**La zone AU est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.**

**La zone AU comprend :**

- le secteur AUa, à vocation principale d'habitat,
- le secteur AUB, à vocation principale d'habitat
- le secteur AUc à vocation principale d'habitat

**Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.**

#### **Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 - Dans les secteurs AUa, AUB et AUc, les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur ou non fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les constructions et installations à usage agricole, artisanal, industriel et commerciale, sauf celles fixées à l'article 2.
- 1.3 - Le stationnement de caravanes sans autorisation de la mairie
- 1.4 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.6 - Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques
- 1.7 - Tous types de construction dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue)
- 1.8 - Toute nouvelle construction dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron)
- 1.9 - La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus, ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2 - Dans les secteurs AUa, AUb et AUc, les constructions à usage principal d'habitat, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble du secteur.

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 2.4 - Sont également autorisés
  - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), l'extension mesurée (20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette) des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives, dans la limite de la plus grande de ces deux valeurs :
    - une surface hors œuvre nette totale de 170m<sup>2</sup>
    - la surface hors œuvre nette totale susceptible d'être construite en application du COS
  - la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), les constructions détruites à la suite d'un effondrement et dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les constructions détruites à la suite d'une inondation), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée (20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette en plus).
- 2.5 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), l'extension mesurée des constructions existantes (20m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette), sans création de nouveau logement.
- 2.6 - Les affouillements et exhaussements pour la réalisation d'ouvrages techniques, et notamment les aménagements hydrauliques, les aménagements paysagers et les travaux permettant de lever les risques liés aux cavités.

## **Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

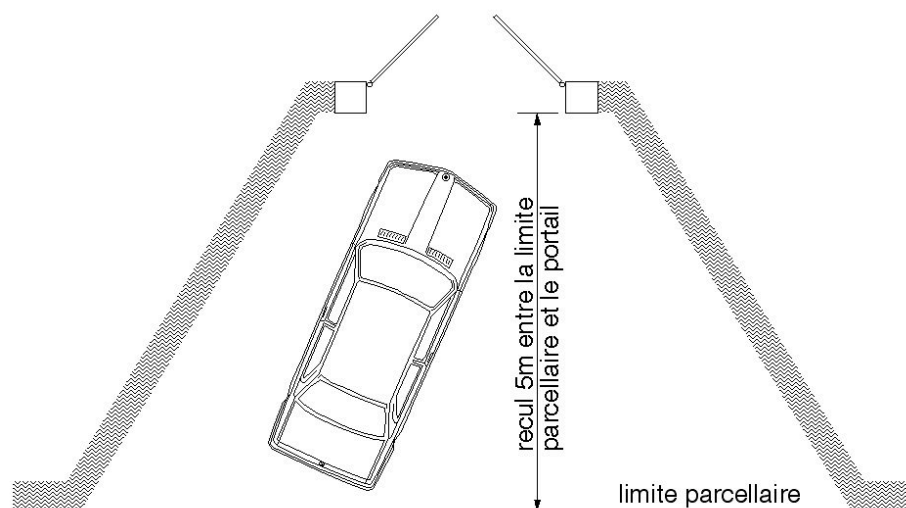
- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée.

Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Les voies en impasse desservant plus d'une construction doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans le cas de division de propriétés, la desserte de tout terrain devra être assurée.

- 3.2 - Les accès automobile sur la route départementale 95 sont interdits
- 3.3 - Les accès directs des lots bâtis sur les voies publiques sont interdits.
- 3.4 - Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, ménageant un espace de 5m pour l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.



- 3.5 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.6 . En cas de garage en sous sol, la rampe d'accès au garage ne devra pas être supérieure à 15%.
- 3.7 - Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

#### **Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

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

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

##### **4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau



d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de demande du permis de construire.

#### 4.3 **ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

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

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

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

#### 4.4 **ELECTRICITE - TELEPHONE**

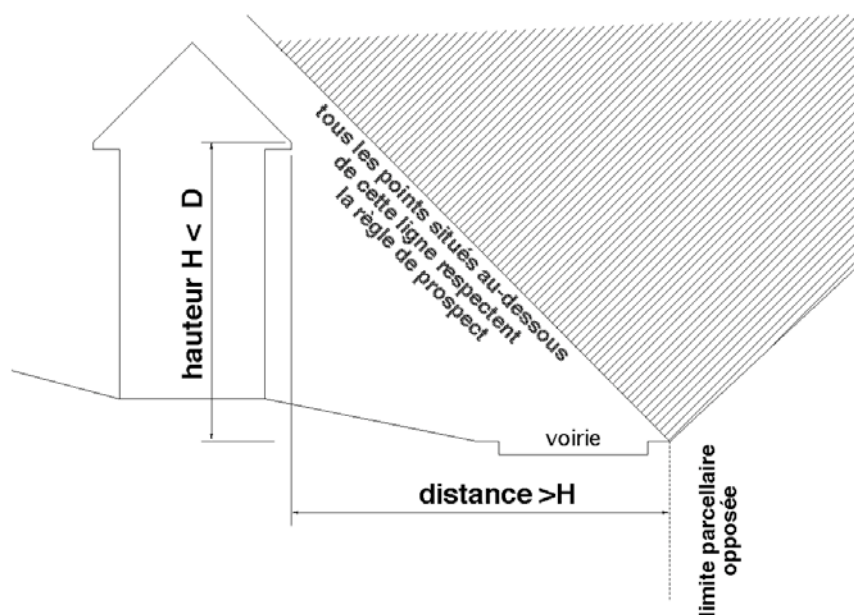
Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

### **Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

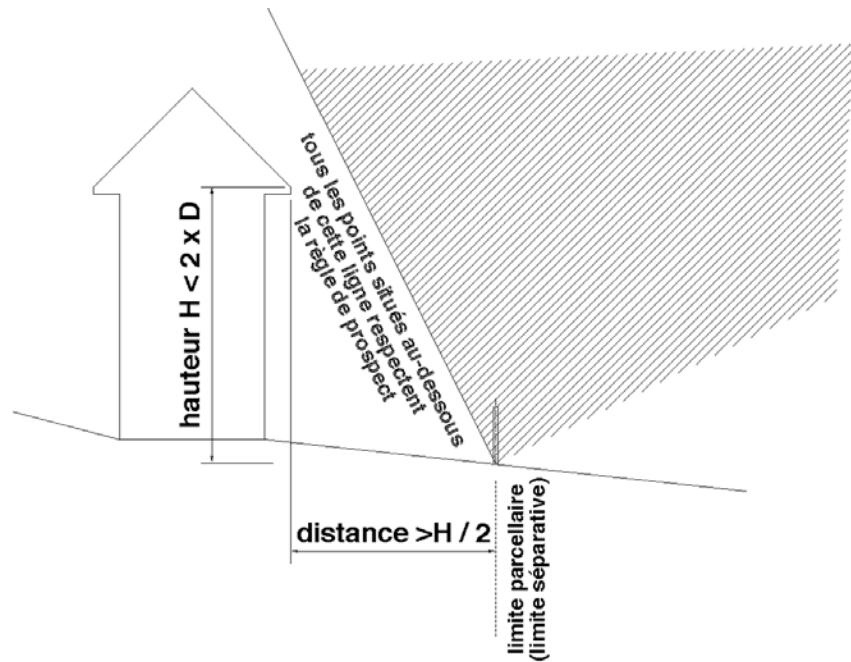
## Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées:
- soit aux alignements de façades constitués par les bâtiments existants, lorsque la construction projetée est située dans une rue occupée par des bâtiments en ordre continu et constituant un alignement
  - soit en retrait minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise des voies, dans les autres cas
- 6.2 Il n'est pas fixé de retrait minimal pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 6.3 Dans tous les cas d'application des articles 6.1 et 6.2 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.



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

- Les constructions doivent être implantées
- Soit sur la limite séparative
  - Soit à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 3 m.



Dans les secteurs AUa, AUb et AUc, les constructions devront être distantes d'au moins 15 m des limites séparatives plantées d'arbres.

Dans le secteur AUc, les constructions doivent être distantes de 17m de la limite est de la zone, au contact avec la zone A.

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

Pas de prescription spéciale

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

Pas de prescription spéciale.

**Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur de toute construction, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni deux niveaux droits + comble
- ni 12m hors tout

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues.

## **Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments**

### **11.1 - Généralités**

11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère des bâtiments principaux (matériaux de maçonnerie et de couverture).

### **11.2 Adaptation au sol**

11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction :

- Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

- Sur les terrains en pente, les constructions ne devront pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,50m par rapport au terrain naturel

### **11.3 Aspect**

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,

11.3.2 Les matériaux ne présentant pas par eux même un parement satisfaisant pour rester apparent (briques creuses, parpaings, etc ...) seront obligatoirement recouverts (enduit, bardage bois, ...).

Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). Dans certains cas l'utilisation de clins de bois sera privilégiée, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

Les enduits seront choisis dans la gamme des ocres, en excluant les teintes trop claires.

11.3.3 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

#### 11.3.4 Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale

On privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

La construction de bâtiments d'activité pourra être subordonnée à la réalisation d'écrans de verdure (composées d'essences locales ou régionales - charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène..., excluant les conifères) pour protéger les vues à partir du domaine public.

#### 11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 35°. Des adaptations pourront être admises pour les annexes de faible volume ou pour les petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

11.4.2 Les toitures - terrasses et les toitures monopentes sont autorisées:  
- en ce qui concerne les petits ouvrages techniques (transformateur EDF, ...),  
- ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site (la toiture - terrasse ou la toiture monopente ne devra pas couvrir sur un même plan la totalité de la construction)

11.4.3 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées.

11.4.4 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile de terre cuite, soit en matériaux de teinte analogue au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>. La couverture en chaume est également admise. Des matériaux différents (métal, ...) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.5 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

#### 11.5 Clôtures

11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions, en privilégiant l'emploi des mêmes matériaux et parements. La nature, la hauteur (qui ne doit pas dépasser 2 m) et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Les matériaux ne présentant pas par eux même un parement satisfaisant pour rester apparent (parpaings, etc ...) seront obligatoirement recouverts.

En particulier, les clôtures réalisées en plaque de béton sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur) sur rue.

11.5.2 Les clôtures réalisées en maçonnerie enduite devront comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.

11.5.3 Si les clôtures ne sont pas réalisées en maçonnerie, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères. Elle sera doublée d'un grillage.

11.5.4 Dans les espaces repérés par des hachures horizontales bleues (parcours des ruissellements), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

## **Article AU 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur la parcelle, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.

12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m<sup>2</sup> de SHON pour les autres secteurs

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

## **Article AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m<sup>2</sup> de terrain.

13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup>.

13.5 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ou ornementale.

13.6 Les clôtures sur les limites extérieures de l'urbanisation actuelle ou future (joutant la zone A ou une zone N), seront réalisées par un talus planté d'arbres de haut-jet d'essences locales (chênes, hêtres, etc.), ou d'arbres d'essence comparable taillés en cépées ou en têtard.

13.7 Les espaces classés boisés (EBC) figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

11.6 Le COS applicable dans la zone est de 0,4.

11.7 Un dépassement du COS de 20% est autorisé pour les constructions à usage d'habitation:

- remplissant des critères de performance énergétique (label « haute performance énergétique », conformément à l'arrêté du 27 juillet 2006)
- ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (couvrant une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation)

14.3 Le COS applicable pour les constructions publiques est de 0,5.

14.4 Il n'est pas fixé de COS pour les constructions existantes, tant que leur surface hors nette totale ne dépasse pas 170m<sup>2</sup>.

## **Chapitre III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

**La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.**

**Elle comprend :**

- **un secteur A strict**
- **un secteur Aa, correspondant à des terrains pouvant concerner ultérieurement la future zone artisanale du Mont Jarret, et où les constructions sont interdites**

**Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.**

#### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 - Tous les types d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.2 - La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus, ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

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

A condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une construction dispersée incompatible avec la protection des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols, sont autorisées:

- 2.1 - Dans le secteur A strict, les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.2 - Les carrières servant à marner les champs propres d'une exploitation conformément à l'article 106 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999
- 2.3- Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), la mise en conformité des installations agricoles, dans la limite de 20% de surfaces existantes, l'extension mesurée et les annexes jointives ou non (20m<sup>2</sup> hors œuvre brute) des habitations liées à l'activité agricole, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- 2.4- Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, sauf si le sinistre est lié à une inondation.

- 2.5- Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, sauf si le sinistre est lié à un mouvement du terrain.
- 2.6- Dans le secteur A strict, la construction de petits abris pour animaux.
- 2.7 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (ces ouvrages peuvent également être autorisés dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), s'ils n'entravent pas l'écoulement superficiel des eaux de ruissellement, et si leur fonctionnement n'est pas susceptible d'être entravé par une inondation, sauf, si ces ouvrages sont des ouvrages hydrauliques).
- 2.9 - Les affouillements et exhaussements pour la réalisation d'ouvrages techniques, et notamment les aménagements hydrauliques, les aménagements paysagers et les travaux permettant de lever les risques liés aux cavités.
- 2.10 - Dans le secteur A strict, et sauf dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), les éoliennes et les installations nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'elles soient situées à plus de 500m d'une habitation ou d'une zone urbanisable (U et AU)

**Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.3 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.4 - Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

**Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

**4.1 EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

**4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de



raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de demande du permis de construire.

#### 4.3 **ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

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

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

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

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

#### 4.4 **ELECTRICITE - TELEPHONE**

- 4.4.1 Pour les habitations, les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

#### **Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

- 5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1500m<sup>2</sup>.

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

Les constructions doivent être implantées:

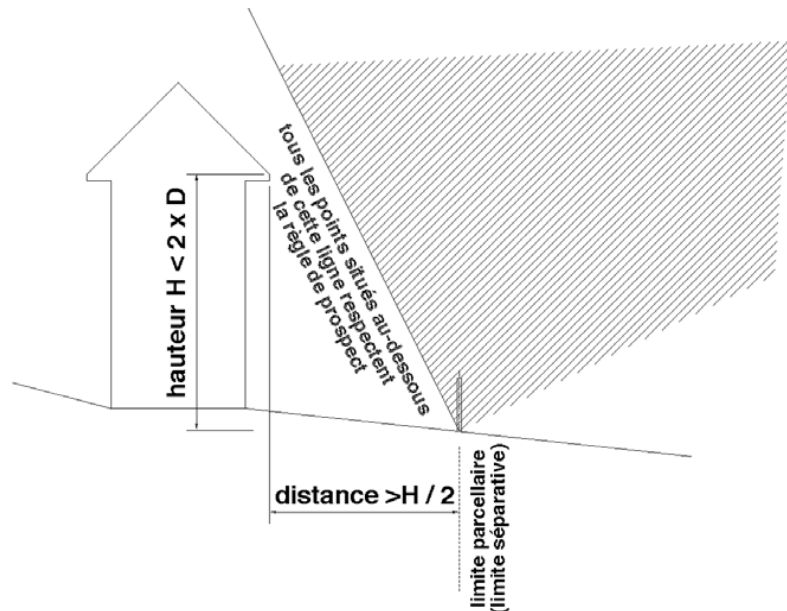
- 6.1 A 20m minimum de l'alignement des routes départementales, sauf en cas d'alignement de bâtiments existants situés à moins de 20m, qui pourra être respecté.
- 6.2 A 10m minimum de l'alignement des autres voies publiques pour les constructions agricoles, ou à 8 m minimum pour les habitations.
- 6.3 Il n'est pas fixé de retrait minimal pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 6.4 Dans tous les cas d'application des articles 6.1 à 6.3 précédents, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la moitié de la différence de hauteur.



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

7.1 Toute construction doit être implantée:

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5m.
- soit, pour les maisons d'habitation, sur la limite séparative, si cela s'avère nécessaire du fait de contraintes techniques liées aux dimensions de la parcelle ou à sa configuration



- 7.2 En cas d'espace boisé classé (EBC) les constructions d'habitation doivent s'en éloigner de plus de 20 m.
- 7.3 En cas d'extension de bâtiments agricoles, la reconstitution des alignements d'arbres qui auraient été mis en cause est obligatoire.

- 7.4 Par exception, les éoliennes ne sont pas soumises à la présente règle de prospect, calculée en fonction de la hauteur, mais doivent respecter un éloignement de 5m minimum (calculé à partir de la périphérie du mât, ou de la galette constituant son socle, si celle-ci présente une hauteur supérieure à 50cm par rapport au terrain naturel).

Les ouvrages annexes situés au sol, tel que le poste transformateur, doivent respecter un éloignement minimum de 3m.

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

Pas de prescriptions spéciales

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

Pas de prescriptions spéciales.

**Article A 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni deux niveaux droits + comble

- ni 12m hors tout

- 10.2 La hauteur ne devra pas, en tout point du terrain, excéder 15m hors tout pour les autres constructions (sauf éoliennes, pour lesquelles il n'y a pas de prescriptions spéciales).

La hauteur est mesurée à partir du sol existant, jusqu'au sommet de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.

**Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 1 1.1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

- 1 1.2 Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol (C'est à dire ne pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,5m par rapport au terrain naturel). Les bâtiments agricoles nécessitant, pour des raisons techniques, de grandes surfaces planes peuvent déroger à cette règle.

- 1 1.3 Les pentes de toiture des habitations seront au minimum de 35°. Des adaptations pourront être admises pour les annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue ou pour les petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

- 1 1.4 Dans les espaces repérés par des hachures horizontales bleues (parcours des ruissellements), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

**Article A 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article A 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ou ornementale.

13.2 Les espaces classés boisés figurant aux plans correspondent à des espaces généralement boisés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.3 En cas d'installations nouvelles édifiées dans un espace ouvert, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine d'un nouveau brise vent s'intégrant au maillage végétal traditionnel.

**Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

14.4 Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone A.

## **Chapitre IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

**La zone N est une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel.**

**Elle comprend:**

- **le secteur N strict, correspondant à des terrains boisés ou naturels, où toute construction est interdite**
- **le secteur Na, correspondant à des terrains bâtis, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux**
- **le secteur Ns, correspondant à la station d'épuration**

**Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.**

#### **Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 - Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 Dans le secteur Na, l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes, y compris la construction d'annexes jointives et non jointives, à la condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
- 2.2 Dans le secteur Ns, les stations d'épuration et leur aménagement hydraulique ou paysager.
- 2.3 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, sauf si le sinistre est lié à une inondation.
- 2.4 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, sauf si le sinistre est lié à un mouvement du terrain.
- 2.5 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les

documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), l'extension mesurée des constructions existantes (20m<sup>2</sup> de surface hors œuvre), sans création de nouveau logement.

- 2.6 Les affouillements et exhaussements pour la réalisation d'ouvrages techniques, et notamment les aménagements hydrauliques, les aménagements paysagers et les travaux permettant de lever les risques liés aux cavités.
- 2.7 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus, ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.
- 2.8 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

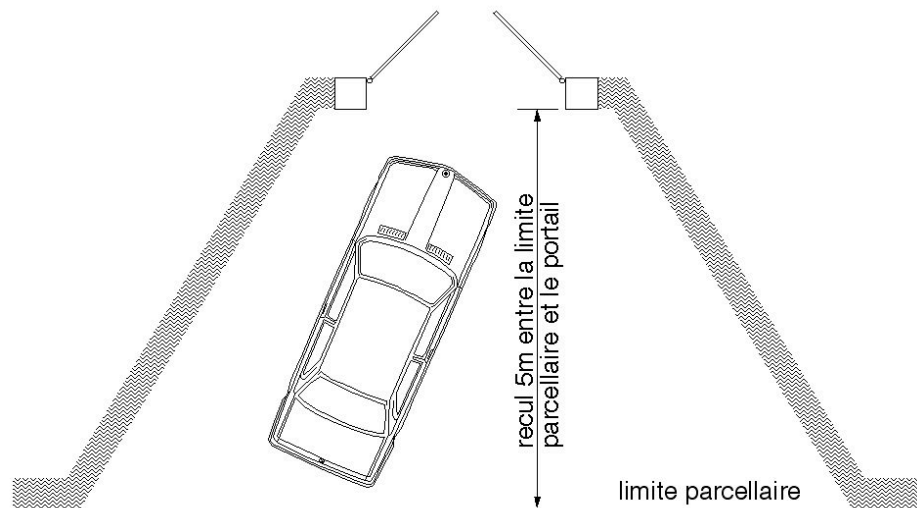
- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Les voies en impasse desservant plus d'une construction doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans le cas de division de propriétés, la desserte de tout terrain devra être assurée.

- 3.2 - Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, ménageant un espace de 5m pour l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.



- 3.3 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.4 . En cas de garage en sous sol, la rampe d'accès au garage ne devra pas être supérieure à 15%.

- 3.5 - Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

#### **Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

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

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

##### **4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de demande du permis de construire.

##### **4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

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

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

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

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

#### 4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

#### Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1500m<sup>2</sup>.

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

- 6.1 Les constructions doivent être implantées:
- soit aux alignements de façades constitués par les bâtiments existants, lorsque la construction projetée est située dans une rue occupée par des bâtiments en ordre continu et constituant un alignement
  - soit en retrait minimal de 8 m par rapport aux limites d'emprise des voies, dans les autres cas
- 6.2 Il n'est pas fixé de retrait minimal pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 6.3 Dans tous les cas d'application des articles 6.1 et 6.2 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.



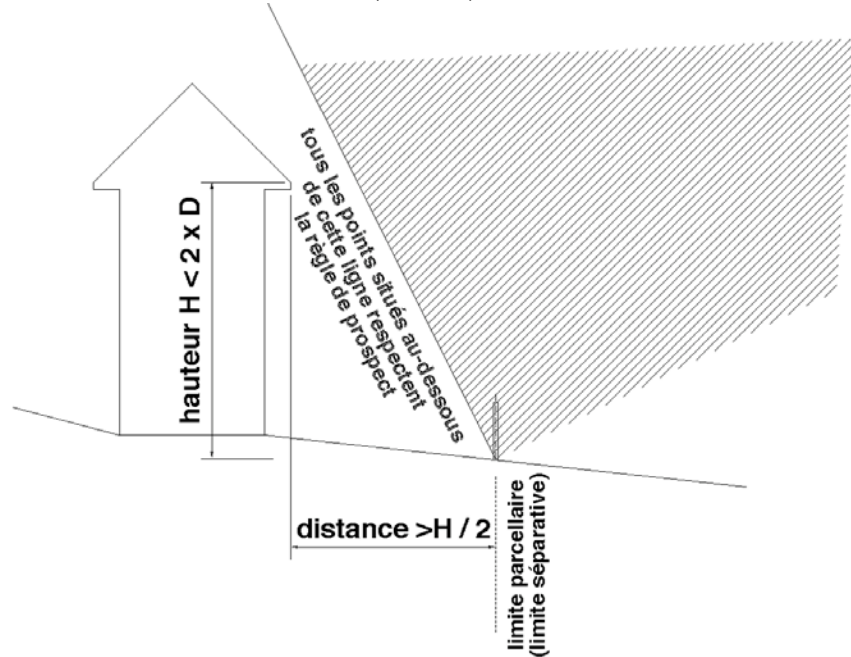
#### Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction peut être implantée:

- 7.1 soit en limite séparative



- 7.2 soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L > H/2$ ) avec un minimum de 5,00m.



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

Pas de prescription spéciale

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

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les surfaces couvertes) ne peut pas être supérieure à 15% de la surface du terrain.

**Article N 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur de toute construction, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni deux niveaux droits + comble
- ni 12m hors tout

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.

**Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**11.1 - Généralités**

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si

les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

## 11.2 **Adaptation au sol**

11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction :

- Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

- Sur les terrains en pente, les constructions ne devront pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,50m par rapport au terrain naturel

## 11.3 **Aspect**

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,

11.3.2 Les matériaux ne présentant pas par eux même un parement satisfaisant pour rester apparent (briques creuses, parpaings, etc ...) seront obligatoirement recouverts (enduit, bardage bois, ...).

Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). Dans certains cas l'utilisation de clins de bois sera privilégiée, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

Les enduits seront choisis dans la gamme des ocres, en excluant les teintes trop claires.

11.3.3 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

11.3.4 Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale

On privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

La construction de bâtiments d'activité pourra être subordonnée à la réalisation d'écrans de verdure (composées d'essences locales ou régionales - charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène..., excluant les conifères) pour protéger les vues à partir du domaine public.

## 11.4 **Toitures**

11.4.1 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 35°. Des adaptations pourront être admises pour les annexes de faible volume ou pour les petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

- 11.4.2 Les toitures - terrasses et les toitures monopentes sont autorisées:  
- en ce qui concerne les petits ouvrages techniques (transformateur EDF, ...),  
- ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site (la toiture - terrasse ou la toiture monopente ne devra pas couvrir sur un même plan la totalité de la construction)
- 11.4.3 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées.
- 11.4.4 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile de terre cuite, soit en matériaux de teinte analogue au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>. La couverture en chaume est également admise. Des matériaux différents (métal ...) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.5 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

### 11.5. Clôtures

- 11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions, en privilégiant l'emploi des mêmes matériaux et parements. La nature, la hauteur (qui ne doit pas dépasser 2 m) et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Les matériaux ne présentant pas par eux même un parement satisfaisant pour rester apparent (parpaings, etc ...) seront obligatoirement recouverts.

En particulier, les clôtures réalisées en plaque de béton sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur) sur rue.

- 11.5.2 Les clôtures réalisées en maçonnerie enduite devront comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.
- 11.5.3 Si les clôtures ne sont pas réalisées en maçonnerie, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères. Elle sera doublée d'un grillage.
- 11.5.4 Dans les espaces repérés par des hachures horizontales bleues (parcours des ruissellements), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

## Article N 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur la parcelle, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
- 12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m<sup>2</sup> de SHON.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

**Article N 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ou ornementale.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200m<sup>2</sup> de terrain.
- 13.3 Les espaces classés boisés (EBC) figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

- 14.4 Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone N.

# Lexique

Activité artisanale	activité nécessitant l'inscription à la Chambre de commerce et d'industrie et employant moins de 10 personnes (hors activité commerciale)
Activité commerciale	activité nécessitant l'inscription à la chambre de commerce et d'industrie et intégrant l'accueil du public
Activité industrielle	activité nécessitant l'inscription à la chambre de commerce et d'industrie et employant plus de 10 personnes
Affouillement	creusement du sol ayant pour conséquence la diminution du niveau du terrain par rapport au niveau initial
Alignement opposé	limite parcellaire située de l'autre côté de la voirie
Aspect extérieur	tout ce qui est vu depuis l'extérieur de la construction, de tous les côtés, sans considérer la présence d'obstacles extérieurs (murs, arbres, terrains, autres constructions, etc.)
Bâtiment	toute forme de construction couverte
Coefficient d'occupation du sol C.O.S.	rapport entre la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) des bâtiments existants et à construire et la surface du terrain (ou la surface d'une unité foncière)
Distance par rapport aux limites séparatives	distance horizontale en tout point de la construction par rapport à la limite de la parcelle
Eaux pluviales	eaux résultant de la pluie, et recueillies sur toutes les surfaces (attention, si ces eaux sont polluées par les surfaces qui les reçoivent, ces eaux deviennent des eaux résiduaires nécessitant un traitement avant d'être considérées comme pluviales)
Eaux usées	eaux résiduaires résultant de l'activité humaine (habitat, industrie, commerce, artisanat, etc)
Exhaussement	remblai ayant pour conséquence l'augmentation du niveau du terrain par rapport au niveau initial
Extension mesurée	la construction, en continuité avec une construction existante, d'une surface hors œuvre nette (SHON) de moins de 20m <sup>2</sup> (sauf indication d'une surface supérieure)
Haies vives ou végétales	Alignement de végétaux formant clôture. La haie peut être implantée sur la limite séparative ou en retrait. Si elle est en retrait, le code rural impose une distance de 0,5m pour les haies d'une hauteur inférieure à 2,5m.
Hauteur d'une construction	la plus grande différence de hauteur entre n'importe quel point de la construction et sa projection verticale sur le terrain existant avant les travaux.

Infrastructures existantes	tous les réseaux et toutes les voiries existantes
Lignes électriques (lignes aériennes, enterrées et branchement aéro-souterrain)	les lignes électriques peuvent être aériennes, c'est à dire supportées par des poteaux, enterrées, c'est à dire placées dans des tranchées. Le branchement est aéro-souterrain quand les lignes privées sont enterrées, que les lignes publiques sont aériennes, et que le branchement est disposé de manière à ce que le dispositif puisse être modifié simplement quand la ligne publique devient enterrée.
Modénature	l'ensemble des reliefs découpant une façade
Plan Local d'Urbanisme – PLU	outil principal de définition et de mise en œuvre, à l'échelle communale, des politiques urbaines, le PLU a été créé par la loi SRU « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 27 mars 2001. Il présente un diagnostic de la commune, un état initial de l'environnement, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune. Au travers de documents graphiques, d'orientations d'aménagement et d'un règlement, il précise le droit des sols notamment attaché aux conditions d'octroi des permis de construire.
Plan d'Occupation des Sols (POS)	document précisant, au travers de documents graphiques et d'un règlement, le droit des sols sur le territoire d'une commune. La révision d'un POS impose son remplacement par un PLU, élaboré selon le nouveau code de l'urbanisme postérieur à la loi SRU.
RAL (palette de couleur)	palette de couleur universellement reconnue
Rampe de garage	surface reliant le garage et la voirie extérieure, dès lors que la pente est supérieure à 5%
Réglementation en vigueur	l'ensemble des législations et règlements se rapportant à l'urbanisme et à la construction, d'une part, aux activités envisagées, d'autre part
Schéma de Cohérence territoriale (SCOT)	document créé par la loi SRU « Solidarité et renouvellement Urbains » du 27 mars 2001, le SCOT fixe en termes d'objectifs, à l'échelle d'un territoire cohérent et assez vaste, les orientations fondamentales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés. Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale.
Surface horizontale	surface dont la pente maximale en tout point est inférieure à 5%
Surface Hors Œuvre Nette (SHON)	la surface œuvre nette est la somme des surfaces de chaque plancher de la construction, calculée en intégrant tous les murs, et dont on déduit certaines petites surfaces décrites par le code de l'urbanisme (surfaces des locaux dont la hauteur est inférieure à

1,80m, chaufferie, locaux ouverts du rez-de-chaussée, ne pouvant pas être clos par une porte ou une fenêtre, etc.)

Surface Hors Œuvre Brute (SHOB)

la surface hors œuvre brute est la somme des surfaces de chaque plancher de la construction, calculée en intégrant tous les murs

Toitures-terrasses

toutes les toitures dont la pente est inférieure à 5%

Tuiles

élément de couverture moulé en terre cuite, en verre ou en béton

Unité foncière

ensemble des terrains contigus appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision

Zone équipée ou non

ensemble de terrain concerné par une zone ou un secteur, comportant des réseaux et des voiries, ou n'en comportant pas