

**DEPARTEMENT DE LA SOMME**

**Commune  
de  
PIERREPONT  
-SUR-AVRE**

**REVISION  
DU P.L.U.**

**REGLEMENT**

**Dossier Approbation**

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du : 21 DEC. 2004

Le Maire



**B&R Ingénierie**

18, rue du Chevalier de la Barre  
62800 LIEVIN

Tel: 03.21.78.55.22 Fax: 03.21.78.99.00

80,rue de Marcq - BP 49 - 59441 WASQUEHAL cedex

**Date:**  
Décembre 2004



**4**

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>9</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UB .....	10
CHAPITRE 2 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UC .....	17
CHAPITRE 3 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UF.....	24
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>28</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	29
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	36
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>37</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	38
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>43</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	44

# TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

---

## ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Pierrepont-sur-Avre.

---

## ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

**I - Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'Urbanisme**

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées

A - Par les articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-3.2) ;
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15) ;
- 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 (article R 111-21).

b) Si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée (article R 111-4) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

c) Qui permet de refuser le permis de construire :

- Sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Qui permet ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

B - Par l'article R111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-7, L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

A - susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse  
soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10) ;  
soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-5).

B - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

C - Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L 123-7).

D - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2).

3°) L'article L 421-4 qui précise que "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°) L'article L 421-5 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme.

## **II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol; créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement (R 315-39 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

### **III - Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

### **IV - Se substituent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, celles résultant :**

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).

---

## **ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

### **DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

**1 - Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- **La zone UB** : Cette zone correspond au centre historique du bourg de Pierrepont-sur-Avre à l'intérieur duquel on recense le tissu ancien de la commune.
- **La zone UC** : Il s'agit du tissu récent de la commune qui jouxte le centre ancien de Pierrepont-sur-Avre.
- **La zone UF** : Il s'agit d'une zone affectée principalement au service public ferroviaire.

**2 - Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- **La zone 1 AU** : Zone non équipée réservée à une urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble. On y distingue des secteurs 1AUa à vocation principale d'habitat et un secteur 1AUb, à vocation mixte.
- **La zone 2 AU** : Zone réservée à une urbanisation future à vocation d'habitat, non urbanisable dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme. On distingue deux secteurs 2 AU qui correspondent à des volontés d'urbanisation à long terme.

**3 - Les zones agricoles (zone A)** Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de leur valeur économique agricole. Elle comprend des secteurs agricoles Aa, inconstructibles en raison des intentions de développement envisagées à très long terme.

#### **4 - Les zones naturelles et forestières**

Cette zone est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent. Elle correspond aux paysages de vallées.

Elle comprend un secteur Ns qui a vocation à accueillir des équipements de sports, de loisirs et de tourisme. Des secteurs susceptibles d'être inondés ont été identifiés par un indice i.

**Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés" ; ils sont repérés sur les plans de zonage.

**Les terrains classés** par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre, sont repérés sur les plans de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles.

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières.

## **SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 5 : Caractéristiques des terrains. 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.

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 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

## **SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

---

### **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES**

---

(définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

---

### **ARTICLE V - PERMIS DE DÉMOLIR**

---

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et du Paysage, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme.

---

### **ARTICLE VI - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

---

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou

partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

---

#### ARTICLE VII - RAPPEL DES TEXTES

---

- **Clôtures :** Les dispositions des articles L 441-1 à L 441-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. Ils instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures à l'exception de celles rendues nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé.
- **Les installations et travaux divers** prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; les aires de stationnement ouvert au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, le garage des caravanes, les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 mètres) sont soumis à autorisation.
- **Vestiges archéologiques :**

1) Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou de son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

2) 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.

- **Dans les espaces boisés classés, L 130-1.7**

« ...dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes ou l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L 222-1 du code forestier ;



- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière... »

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# CHAPITRE 1 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UB

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Elle circonscrit le centre historique et le tissu ancien de Pierrepont-sur-Avre.

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

#### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés, de pneus...
- Les affouillements, exhaussements des sols, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les campings et le stationnement des caravanes.
- Les constructions à usage agricole, sauf s'il s'agit d'extensions, d'aménagements des bâtiments existants, de reconstruction après sinistre satisfaisant à la réglementation en vigueur les concernant, et n'entraînant pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers.
- Les constructions de bâtiments d'élevage sauf s'il s'agit d'extension de bâtiments d'élevage existant et à même caractère d'élevage ou de reconstruction après sinistre partiel.

## ARTICLE UB 2 :OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article UB 1.

### Sont autorisées sous-conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement et les dépôts, sous-condition qu'ils soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- L'agrandissement, la transformation des établissements et des dépôts visés à l'article UB1, dont la création serait interdite dans la zone, ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel et que si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone, et que, la nature des travaux envisagés ait pour effet de ne pas augmenter les nuisances, la gêne ou les dangers dans le voisinage.

Le Conseil Départemental d'Hygiène peut être consulté sur ce point.

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

### ARTICLE UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### *Accès*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie.

#### *Voirie*

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 ( relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

#### ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

##### *Alimentation en eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

##### *Assainissement*

###### **Eaux pluviales**

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

###### **Eaux usées**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence du réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément à l'arrêté du 6 mai 1996, relatif aux fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement non collectif de bâtiment d'habitation, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'assainissement non collectif doit être réalisé en conformité avec la carte d'aptitude des sols et les filières correspondantes et validé par le plan de zonage d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui ci sera réalisé.

###### **Eaux résiduaires non domestiques**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### *Réseaux électriques et téléphoniques*

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur les réseaux électriques et téléphoniques doit être effectué par passage en souterrain.

## ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

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

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit en retrait minimum de 5 mètres avec un maximum de 10 mètres à condition de maintenir une continuité visuelle reliant les deux limites latérales de la parcelle.

Cette continuité visuelle peut être constituée :

- par une haie vive,
- par un ou des bâtiments annexes,
- par un mur de clôture,
- par un muret doublé d'une haie vive,
- par un portail.

Ces éléments pouvant être employés conjointement.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements ou constructions publics et leurs annexes.

## ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives :

- pour les constructions non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres devra être respectée.

L'implantation des bâtiments à usage d'activités autorisée dans la zone est admise en limite séparative si leur hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 5 mètres. Si leur hauteur est supérieure à 5 mètres, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite, avec un minimum de 4 mètres, est exigée.

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

Entre deux bâtiments, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres

#### ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

#### ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera limitée à R+1+C, les combles étant aménageables.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

#### ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

##### *Principe général*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Les reconstructions faisant suite à un sinistre doivent présenter le même alignement que la construction antérieure.

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes.

##### *Dispositions particulières*

##### 1. Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

##### 2. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

- a) Les toitures du ou des volumes principaux et des bâtiments annexes doivent respecter un angle de 40° minimum compté par rapport à l'horizontale.

L'angle minimum est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone.

- b) La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles, tuiles, ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte).

Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

- c) En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé.

Les relevés de toitures (« chiens assis » ou lucarnes rampantes) sont autorisés, s'ils sont d'une largeur inférieure à la moitié de la longueur du faîtage et s'ils sont à joues droites.

- d) Dispositions particulières :

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non respect des dispositions du présent paragraphe pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Les toitures terrasses pourront être tolérées pour les petits bâtiments annexes à condition qu'elles ne soient pas implantées en façade sur rue principale.

Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas.

### 3. Façades, matériaux, ouverture en façades :

- a) L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

L'emploi en façade à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

L'emploi de matériaux de fortune ou de récupération pour les abris de jardins est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.

- b) Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé.

### 4. Clôtures et portails :

Les clôtures sur rue doivent être d'une hauteur comprise entre 1 m 20 et 2 m.



L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaque de béton armé sont interdits en façade sur rue principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements ou constructions publics et leurs annexes.

#### ARTICLE UB12 : LE STATIONNEMENT

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

#### ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les marges de reculement doivent être plantées ou traitées en jardin.

### SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

# CHAPITRE 2 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UC

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Elle circonscrit le tissu récent de Pierrepont-sur-Avre.

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

#### ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés, de pneus...
- Les affouillements, exhaussements des sols, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les campings et le stationnement des caravanes.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions de bâtiments d'élevage...

## ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article UC 1.

Sont autorisées sous-conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement et les dépôts, sous-condition qu'ils soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- L'agrandissement, la transformation des établissements et des dépôts visés à l'article UC1, dont la création serait interdite dans la zone, ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel et que si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone, et que, la nature des travaux envisagés ait pour effet de ne pas augmenter les nuisances, la gêne ou les dangers dans le voisinage.

Le Conseil Départemental d'Hygiène peut être consulté sur ce point.

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

### ARTICLE UC 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### *Accès*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie.

#### *Voirie*

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères etc... - de faire aisément demi-tour.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 ( relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

## ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### *Alimentation en eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### *Assainissement*

#### **Eaux pluviales**

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

#### **Eaux usées**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence du réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément à l'arrêté du 6 mai 1996, relatif aux fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement non collectif de bâtiment d'habitation, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'assainissement non collectif doit être réalisé en conformité avec la carte d'aptitude des sols et les filières correspondantes et validé par le plan de zonage d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui ci sera réalisé.

### *Réseaux électriques et téléphoniques*

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur les réseaux électriques et téléphoniques doit être effectué par passage en souterrain.

## ARTICLE UC 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

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

Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres et un maximum de 10 mètres, à condition de maintenir une continuité visuelle reliant les deux limites latérales de la parcelle.

Cette continuité visuelle peut être constituée :

- par une haie vive,
- par un ou des bâtiments annexes,
- par un mur de clôture,
- par un muret doublé d'une haie vive,
- par un portail.

Ces éléments pouvant être employés conjointement.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements ou constructions publics et leurs annexes.

#### ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives :

- pour les constructions non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles), une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres devra être respectée.

L'implantation des bâtiments à usage d'activités autorisée dans la zone est admise en limite séparative si leur hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 5 mètres. Si leur hauteur est supérieure à 5 mètres, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite, avec un minimum de 4 mètres, est exigée.

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

Entre deux bâtiments, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

#### ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder R+C, les combles étant aménageables.

La hauteur maximum des bâtiments à usage d'activités doit respecter la continuité du bâti existant environnant.

## ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

### *Principe général*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

### *Dispositions particulières*

#### 1. Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

#### 2. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

- a) Les toitures du ou des volumes principaux et des bâtiments annexes doivent être à deux pentes et les toitures terrasses sont interdites exceptée la disposition prévue au paragraphe d..
- b) La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles, tuiles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte). Pour les constructions à usage d'activités, y compris agricoles, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
- c) En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé.
- d) Dispositions particulières :

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non respect des dispositions du présent paragraphe 2) pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles ;

Les toitures terrasses et les toits à une pente pourront être tolérés pour les petits bâtiments annexes à condition qu'ils ne soient pas implantés en façade sur rue, sauf si ce sont des bâtiments annexes accolés à la construction principale.

Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas.

### 3. Façades, matériaux, ouvertures en façades :

- a) L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

L'emploi en façade à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

L'emploi de matériaux de fortune et de récupération pour les abris de jardin est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface et le blanc pur sont interdits.

- b) Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé. Cette recommandation ne s'applique pas aux baies.

### 4. Clôtures et portails :

Les clôtures doivent être d'une hauteur minimale de 0.80 m et constituées :

- soit par une haie végétale, dense doublée ou non d'un grillage,
- soit par un mur en brique apparente, ou en pierre jointoyée, ou enduit, en harmonie avec la construction principale,
- soit par un muret constitué des mêmes matériaux que le mur décrit ci-dessus et surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale. Dans tous les cas ce muret doit être doublé d'une haie vive dense.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaque de béton armé de plus de 40 cm de hauteur et surmonté d'un grillage entre poteaux, sont interdits en façade sur rue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements ou constructions publics et leurs annexes.

## ARTICLE UC 12 : LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination de l'activité autorisée des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins d'agrément.

#### SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.



# CHAPITRE 3 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UF

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone comprend un secteur particulier UF qui correspond au Domaine Ferroviaire.

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

#### ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article UF2.

#### ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur UF, sont admis :

- pour la S.N.C.F., les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires au maintien et au développement du service « voyageurs » et « marchandises ».
- pour les clients de la S.N.C.F. que celle-ci autorise à occuper son domaine, les constructions, installations et dépôts admis dans les zones de type industriel.

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

#### ARTICLE UF 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### *Accès et Voirie*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 ( relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

## ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### *Alimentation en eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### *Alimentation en eau industrielle*

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

### *Assainissement*

#### **Eaux pluviales**

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

#### **Eaux usées**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément à l'arrêté du 6 mai 1996, relatif aux fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement non collectif de bâtiment d'habitation, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'assainissement non collectif doit être réalisé en conformité avec la carte d'aptitude des sols et les filières correspondantes.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui ci sera réalisé.

#### **Eaux résiduaires non domestiques**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### *Réseaux électriques et téléphoniques*

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électrique et téléphonique doit être effectué par passage en souterrain.

## ARTICLE UF 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel

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

Toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.

## ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

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

Non réglementé

## ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est fixée à 10 mètres.

Un dépassement de la hauteur définie ci-dessus peut être autorisé pour des raisons fonctionnelles.

## ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

### *Principe général*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Toute implantation nouvelle devra faire l'objet d'une étude paysagère montrant son impact dans le site et donnant les mesures retenues pour y adapter le projet.

### *Dispositions particulières*

#### 1. Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

#### 2. Clôtures

Tant en façade sur rue que sur les limites séparatives, dans la profondeur de la marge de reculement, les clôtures doivent être réalisées au moyen de grilles, grillages ou autres dispositifs à clairevoies doublés d'une haie vive.

Lorsque la nature de l'occupation ou lorsque le caractère des constructions nécessitent que ces clôtures soient pleines, celles-ci devront être doublées à l'extérieur d'une haie vive de hauteur suffisante pour les masquer.

#### 3. Tenue des parcelles et constructions

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

### ARTICLE UF 12 : LE STATIONNEMENT

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

### ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les aires de stationnement en surface devront être plantées. De plus, des écrans boisés devront être aménagés autour des parkings de plus de 1000 m<sup>2</sup> qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Pour toute opération à réaliser sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 10 % au moins de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

Les marges de reculement doivent être plantées d'arbres de hautes tiges ou traitées en jardin.

### SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement à vocation principale d'habitat.

Cette zone comporte :

- un secteur 1 AUb à vocation mixte qui permet l'accueil d'équipements publics recevant du public et plus particulièrement le Regroupement Pédagogique Concentré. Si ce dernier ne s'implantait pas sur Pierrepont-sur-Avre, la zone pourrait recevoir de l'habitat, des services, des commerces.

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

### ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés, de pneus...
- Les affouillements, exhaussements des sols, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les campings et le stationnement des caravanes.
- Les bâtiments liés aux activités agricoles.

### ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
  - qu'elles se réalisent dans le cadre d'un programme minimum de constructions entraînant la construction d'au moins 5 logements.
  - que dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie de la zone, elle ne porte pas atteinte à la cohérence de la partie restante.
  - que tout ou partie de l'opération fasse l'objet d'une procédure de permis groupé ou de lotissement.
- Les établissements à usage d'activité commerciale, artisanale, ou de services, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie,

d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanation nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement) ou lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

En Sus dans le secteur 1AUb :

- Les équipements recevant du public.

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

### ARTICLE 1AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### *Accès*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### *Voirie*

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules, notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi tour.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

### ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### *Alimentation en eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

## *Assainissement*

### **Eaux pluviales**

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### **Eaux usées**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

### *Réseaux électriques et téléphoniques*

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Pour toute nouvelle construction, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électrique et téléphonique doit être effectué par passage en souterrain.

## ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres et un maximum de 15 mètres, et les façades principaux doivent être disposés parallèlement à cette limite.

Les équipements publics peuvent être implantés à l'alignement de la voie.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements ou constructions publics et leurs annexes.



#### ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives :

- pour les constructions non contiguës aux limites séparatives latérales ou fonds de parcelles une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3 mètres devra être respectée.

#### ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

#### ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise des surfaces imperméabilisées ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la parcelle considérée.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements ou constructions publics et leurs annexes.

#### ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder R+C, les combles étant aménageables

La hauteur du sol au faîtage de toute construction sera de 10 mètres maximum.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements ou constructions publics et leurs annexes.

#### ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

##### *Principe général*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

## *Dispositions particulières*

### 1. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

### 2. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

- a) Les toitures du ou des volumes principaux et des bâtiments annexes doivent être à deux pentes et les toitures terrasses sont interdites exceptée la disposition prévue au paragraphe d..
- b) La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat – ardoises naturelles, tuiles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte.

Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

- c) En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé.
- d) Dispositions particulières :

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non respect des dispositions du présent paragraphe 2/ pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Les toitures terrasses et les toits à une pente pourront être tolérés pour les petits bâtiments annexes à condition qu'ils ne soient pas implantés en façade sur rue sauf si ce sont des bâtiments annexes accolés à la construction principale.

Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas.

### 3. Façades, matériaux, ouvertures en façades :

- a) L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassement en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

L'emploi en façade à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

L'emploi de matériaux de fortune et de récupération pour les abris de jardin est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface et le blanc pur sont interdits.

b) Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé. Cette recommandation ne s'applique pas aux baies.

#### 4. Clôtures et portails :

Les clôtures doivent être d'une hauteur minimale de 0.80 mètre et constituée :

- soit par une haie végétale, dense doublée ou non d'un grillage,
- soit par un mur en brique apparente, ou en pierre jointoyée, ou enduit, en harmonie avec la construction principale,
- soit par un muret constitué des mêmes matériaux que le mur décrit ci-dessus et surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale. Dans tous les cas ce muret doit être doublé d'une haie vive dense.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaque de béton armé de plus de 40 cm de hauteur entre poteaux et surmonté d'un grillage, sont interdits en façade sur rue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements ou constructions publics et leurs annexes.

#### ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

##### Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** ; il est exigé 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- **Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non)**, il est exigé deux places supplémentaires pour cinq logements construits, réservées aux visiteurs sur l'espace public.
- **Pour les constructions à usage d'équipements publics, de commerces, de services ou de bureaux autorisés dans la zone** ; il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour l'évolution le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 ( relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

## ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Il est fixé une obligation de planter un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup>, sur les parcelles de terrains destinés à la construction.

Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres, communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

## SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

# CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone comprend des terrains non équipés à réserver dans le plan local d'urbanisme pour l'urbanisation future de l'agglomération à vocation principale d'habitat qui ne pourra être envisagée qu'après modification du plan local d'urbanisme.

### RAPPEL ET OBLIGATION

#### Espace vert à créer

La zone 2AU est concernée par des espaces verts à créer dans lequel une attention particulière devra être portée.

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

#### ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol sont interdites.

#### ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise.

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

#### ARTICLE 2AU 3 A ARTICLE 2AU13

Sans objet

### SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE 2AU 14 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de leur valeur économique agricole.

Un secteur agricole particulier Aa inconstructible a été identifié sur l'entrée Sud du bourg. Ce secteur a été créé afin d'une part de garantir la qualité paysagère en empêchant la construction de bâtiments agricoles sur l'entrée de ville. D'autre part, la mise en place de ce zonage particulier permet de ne pas entamer cette réserve foncière qui est destinée à très long terme à l'urbanisation. Dans une optique similaire avec une échéance encore plus lointaine, un secteur Aa a été identifié entre la zone 2AU bordant la rue du Marais et la rue de Boussicourt.

Au sein de ce secteur Aa, toutes les constructions sont interdites exception faite :

- des abris démontables liés à l'activité agricole (élevage, stockage).

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

### ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article A 2 y compris :

- Les constructions à usage d'habitation sans lien avec l'activité agricole.
- Les lotissements de toute nature.
- Les établissements industriels et commerciaux ainsi que les dépôts de toute nature assujettis ou non à la loi pour la protection de l'environnement.
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les affouillements et exhaussements des sols, l'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés comme habitation.

### ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage agricole,
- les bâtiments liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées dan la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Les habitations destinées au logement des exploitants agricoles et de leurs salariés.
- Les activités de diversification tel le camping à la ferme, les chambres d'hôtes, les gîtes ruraux intégrés dans les fermes existantes à condition que ces activités demeurent des compléments à l'activité agricole principale.

- Les dépôts, les établissements industriels, artisanaux, commerciaux, liés aux exploitations agricoles, à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à l'économie agricole ni à la qualité du site.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières liées aux exploitations agricoles.
- La reconstruction après sinistre, la modification des habitations existantes, sous réserve du respect des dispositions du présent chapitre et qu'il n'en résulte pas une atteinte à l'économie agricole.
- Les ouvrages d'utilité publique et les équipements publics de faible emprise.

Sont admis uniquement en zone Aa :

- les abris démontables liés à l'activité agricole (élevage, stockage).

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

### ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

#### *Accès et voirie*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les conditions de desserte et les caractéristiques des accès et voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte (notamment commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie...) en tenant compte de l'importance et de la destination des constructions prévues sur le terrain.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

### ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### *Alimentation en eau potable*

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage ou puits, particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce second cas, le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation.



## *Assainissement*

### **Eaux pluviales**

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

### **Eaux usées**

En l'absence du réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé par les services compétents; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui ci sera réalisé.

Ce dispositif d'assainissement non collectif doit être conforme aux annexes sanitaires. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

### **Eaux résiduaires non domestiques**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

## ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

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

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues.

Le long des routes départementales, un recul de 20 mètres par rapport aux bords des voies doit être respecté pour les nouvelles constructions autorisées dans la zone.

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

- 1) Les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) à une distance au moins égale à :
  - la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.
- 2) Les constructions servant à l'exploitation agricole peuvent être implantées le long des limites parcellaires si leur hauteur n'excède pas 3.5 m sur ces limites.

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

Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

#### ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

#### ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder R+C, les combles étant aménageables.

#### ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

##### *Principe général*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

#### ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

#### ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant sur le plan de zonage sont classés au titre des « espaces boisés à conserver ou à protéger » et sont soumis aux dispositions des articles des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou

tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements

L'ensemble des bâtiments et des constructions devront être masquées par des plantations de haies et d'arbres de haute tige .

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran.

### **SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

Non réglementé.

## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui la composent.

Elle comprend :

- Un secteur Ni qui correspond principalement aux vallées de l'Avre et des Trois Dom. Ces secteurs comportent des espaces humides, inondables ou susceptibles d'être inondés.
- Un secteur NSi qui a vocation à accueillir des installations d'équipements de sports, de loisirs et de tourisme. Ce secteur comporte un indice i car il est susceptible de comporter des espaces humides, inondables ou susceptibles d'être inondés.

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

### ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N 2 y compris :

- Toutes constructions (les lotissements de toute nature, les bâtiments à usage d'activités...) excepté celles liées aux services publics dans l'ensemble de la zone N et aux loisirs dans le secteur Ns.
- Toute implantation d'habitation légère de loisirs excepté dans le secteur Ns
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les affouillement, exhaussements des sols, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés.

### En sus dans les secteur Ni et Nsi :

- Sont interdits la création de sous-sols, de caves pour les constructions existantes et nouvelles autorisées dans la zone.

### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### Sont admis :

- Les huttes et les abris destinés à la chasse et à la pêche et pour lesquels s'applique la législation en vigueur du Département de la Somme.
- Les travaux nécessaires au fonctionnement et à l'extension de la station d'épuration.
- Les abris fixe à usage de service public.
- Les ouvrages d'utilité publique et les équipements publics de faible emprise

- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone.

**En plus des occupations et utilisations des sols admis dans la zone N, on autorise dans le secteur Ns :**

- Les constructions liées à l'activité sportive, les équipements socio-éducatifs et de loisirs sous réserve que leur réalisation assure une bonne intégration dans le paysage.
- La construction d'habitations individuelles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des équipements autorisés dans le secteur.

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

### ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIE

#### *Accès et Voirie*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les conditions de desserte et les caractéristiques des accès et voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte (notamment commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie...) en tenant compte de l'importance et de la destination des constructions prévues sur le terrain.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouverts à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

### ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### *Alimentation en eau potable*

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En cas d'impossibilité démontrée de pouvoir raccorder un terrain à un réseau existant, toute construction doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits, particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce second cas, le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation.

## *Assainissement*

### **Eaux pluviales**

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

### **Eaux usées**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public.

## ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

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

Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit avec une marge de recul.

## ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### Dans les secteurs Ni et NSi :

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction doit être située à + 0,5 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

Cette disposition ne s'applique pas pour les travaux d'extension de la station dépuración.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

### *Principe général*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

## ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

## ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant sur le plan de zonage sont classés au titre des « espaces boisés à conserver ou à protéger » et sont soumis aux dispositions des articles des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements

## SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.