

# Préambule

## I. Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

### A.

**Accès** : L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain).

**Abris pour animaux** : Structure d'hébergement pour animaux considérée en tant qu'annexe bâtie.

**Acrotère** : Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

**Affouillement de sol** : Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

**Alignement** : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

**Alignement d'arbres** : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

**Annexe** (à la construction principale) : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Appentis** : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

**Arbre** : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

**Arbre isolé** : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

**Arbre-tige** : Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

**Arbuste** : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

**Auvent** : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

## B.

**Baie** : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

**Balcon** : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

**Bande** : Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer (articles 9, 10 et 13). Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

**Bardage** : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

**Barreaudage** : Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close. Ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

**Bâtiment protégé, élément particulier protégé** : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

**Bordure** : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

**Bosquet** : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

## C.

**Changement de destination** : Modification de la destination des locaux.

**Châssis de toiture** : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

**Chien-assis** : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

**Clôture opaque** : mode de clôture dont la composition (matériaux, mode d'implantation, hauteur) est imperméable au passage de la petite faune et à l'écoulement des eaux, et ne laisse pas non plus passer la lumière naturelle, ni les vues. Pour ne pas être considérées comme opaques, les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10 cm par rapport au sol et constituées par un dispositif de type claire-voie.

**Coefficient d'emprise au sol** : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

**Coefficient de perméabilité** : C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

**Constructions** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, en sous-sol ou en surface.

Les constructions sont des éléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

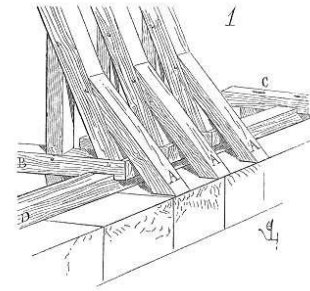
**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

La notion de « bâti, bâtiment ou construction *existant(e)* » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal et également aux constructions légalement réalisées sous le régime d'application du PLUi.

**Construction indispensable à l'exploitation agricole** : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

**Coupe et abattage d'arbres** : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichement, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

**Coyaux :** Le coyau est un terme employé en charpenterie, en architecture et en technologie. Il s'agit d'une pièce en bois qui se fixe au niveau de la partie inférieure d'un chevron et qui débordé sur l'entablement. Placée obliquement, elle permet de diminuer la pente du toit au niveau de l'égout, et ainsi de mieux évacuer les eaux de pluie et de protéger la charpente et les murs de l'humidité. Par extension, le coyau désigne l'ensemble de la toiture où la pente est moins raide.



Exemple illustré de coyaux

## D.

**Défrichage :** Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à son état forestier, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichage direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage de la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichage indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

**Distances :** Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

## E.

**Égout du toit : (parfois juste « égout ») :** Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

**Emplacement réservé** pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale, création de systèmes de défense incendie (**ER**) :

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

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

Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans le document intitulé « Justifications - Rapport de présentation ».

**Emprise au sol :** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le calcul de l'emprise au sol inclut par ailleurs les constructions annexes.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- les auvents et marquises
- les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction.
- les parkings en surface, non couverts et non clos.

**Emprises publiques :** Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et privées doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places...
- emprises piétonnes et cyclables.

**Enduit :** Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

**Entrepôt :** Lieu de dépôt de marchandises ou d'outils pour un temps limité.

**Espace boisé classé :** Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Espaces libres de pleine terre :** Les espaces libres de pleine terre sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions, principales et annexes, piscines incluses). Ils comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.) autour des constructions. Les accès aux constructions sont inclus parmi les espaces libres de pleine terre, à condition d'être perméables à l'infiltration des eaux pluviales.

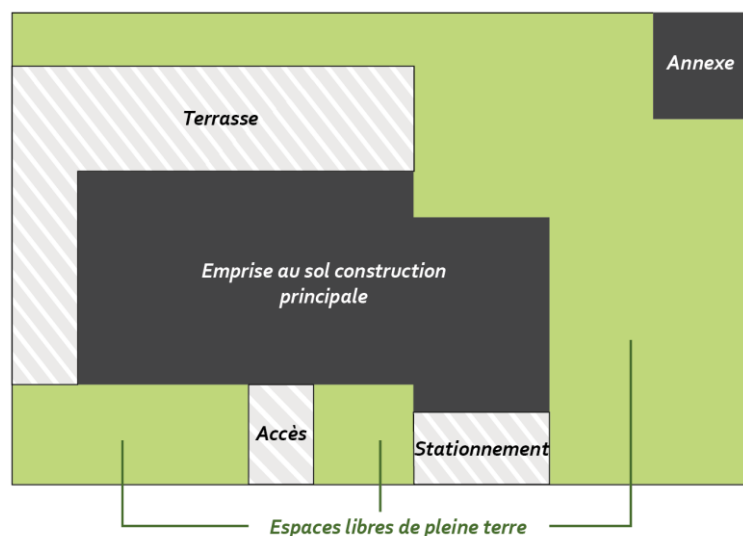


Schéma illustratif

**Espace végétalisé :** Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

**Exhaussement de sol :** Action qui vise à rehausser la hauteur du niveau d'un terrain.

**Extension :** L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

*NB : La notion de « bâti », « bâtiment existant » ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et également aux constructions légalement réalisées sous le régime d'application du PLUi.*

## F.

**Façades :** Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature

**Faîtage :** Pièce supérieure d'une charpente de toit, assurant l'appui des chevrons. Le faitage constitue le point le plus haut d'une construction par rapport au sol.

**Filet de hauteur :** Les filets de hauteur indiqués en bordure de voie sur les documents graphiques imposent en fonction de leur couleur, la hauteur maximale de la verticale du gabarit.

## G.

**Gabarit :** Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**Gouttereau (ou long pan) :** Se dit du mur situé au-dessous de l'égout de toit par opposition au mur pignon. Également synonyme de mur de façade.

**Grille en serrurerie :** Assemblage de barreaux ronds ou carrés constituant une clôture.

## H.

**Haie :** Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

**Haie arbustive :** Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).

**Haie à port libre :** Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

**Haie bocagère** : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

**Haie de clôture** : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

**Hauteur** : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, pris au niveau du terrain naturel avant travaux.

## I.

**Imperméabilisation des sols** : Action ayant pour objet de rendre les sols imperméables à l'eau.

**Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

## L.

**Limite séparative** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Logement individuel** : Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un logement.

**Logements individuels groupés** : ensemble constitué d'au moins deux logements individuels dont l'implantation, en mitoyenneté par exemple, permet une densité bâtie plus forte que dans le cas d'un logement individuel seul.

**Logement intermédiaire** : forme de logement dont les caractéristiques sont à mi-chemin entre l'individuel et le collectif. L'organisation du bâti, à travers sa forme, son implantation et son gabarit, se rapproche de celle du logement en petit collectif. Pour autant, dans le cas d'un logement intermédiaire, l'accès au logement est individualisé et les logements peuvent également s'accompagner d'un espace de jardin privé, lui aussi individualisé.

**Logement collectif** : Un logement collectif est un logement dans un immeuble collectif, autrement dit un bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

**Local accessoire** : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Lucarne** : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

## M.

**Marquise** : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

**Matériau composite** : assemblage d'au moins deux composants non miscibles (mais ayant une forte capacité de pénétration) dont les propriétés se complètent. Le nouveau matériau ainsi constitué, hétérogène, possède des propriétés que les composants seuls ne possèdent pas.

**Menuiserie** : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

**Mur bahut** : muret ou mur bas surmonté d'un ouvrage venant compléter le rôle de clôture de l'ensemble.

## O.

**Opération** : Unité fonctionnelle réalisée par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage.

## P.

**Pignon** : Mur qui se termine en triangle dans un bâtiment à deux versants de toiture.

**Poteau** : Pièce verticale porteuse.

**Porche** : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

## S.

**Saillie** : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.



**Surface de plancher** : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs, à laquelle doivent être déduits :

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

**Surface végétalisée** : Voir espace végétalisé.

## T.

**Terrain** : voir unité foncière.

**Terrain naturel** : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

**Toiture** : Ensemble des éléments qui composent le toit, comprenant la charpente des combles et la couverture faite généralement d'un lattis recouvert de tuiles, d'ardoises ou d'autres matériaux.

## U.

**Unité foncière** : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

## V.

**Végétalisé** : Voir espace végétalisé.

**Versant** : Pente d'une toiture.

**Voie ou emprise publique** : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Voie ou voirie** : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

**Voie en impasse** : Petite rue sans issue.

## II. Dispositions générales

### 1.1 Article 1 – Champ d’application du PLUi

Le présent règlement s’applique au territoire de la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle, regroupant les 26 communes initiales : Appeville-Annebault, Authou, Bonneville-Aptot, Brestot, Campigny, Colletot, Condé-sur-Risle, Corneville-sur-Risle, Ecaquelon, Fourmetot, Freneuse-sur-Risle, Glos-sur-Risle, Illeville-sur-Montfort, Les Préaux, Manneville-sur-Risle, Montfort-sur-Risle, Pont-Audemer (y compris Saint-Germain-Village), Pont-Authou, Saint-Mards-de-Blacarville, Saint-Philbert-sur-Risle, Saint-Symphorien, Selles, Thierville, Tourville-sur-Pont-Audemer, Toutainville et Triqueville. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l’Urbanisme. Il est opposable à tous travaux, constructions, installations, aménagements, ainsi qu’aux occupations ou utilisations du sol.

Il s’applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l’Environnement.
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l’Urbanisme).

Toute règle s’applique à tous les lots issus d’une division de terrain. Le présent s’oppose ainsi à l’application de l’article R.151-21, 3° du Code de l’urbanisme.

### 1.2 Article 2 – Portée du règlement à l’égard d’autres législations

#### Règlement National d’Urbanisme (RNU)

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d’Urbanisme à l’exception des articles suivants du Code de l’Urbanisme qui demeurent applicables sur l’ensemble du territoire communal couvert par le PLUi :

- **Article L.111-6** : Les dispositions de l’article L.111-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l’environnement s’appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couverte par le PLU : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d’autre de l’axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d’autre de l’axe des autres routes classées à grande circulation* ».

-

Cette interdiction ne s’applique pas (art. L.111-7 CU) :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d’exploitation agricole ;
- Aux réseaux d’intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Tel que le prévoit l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, « *le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

Les secteurs compris au sein des périmètres applicables aux abords des routes à grande circulation sont présentés en annexe du dossier de PLUi (cf. Document 4-A. Annexe Servitudes d'utilité publique – Servitude EL11).

- **Article R.111-2** : « 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 R.111-4** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- **Article R.111-25** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.  
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »
- **Article R.111-26** : « 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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. ».
- **Article R.111-27** : « 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 ».

## Autres législations

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire, listées en annexe 4-A du PLUi (*4-A Annexe Servitude d'utilité publique*).
- L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

## Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

## Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire intercommunal est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

## Edification ou modification des clôtures

Toute édification ou modification de clôtures sur l'ensemble du territoire intercommunal est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

## Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

## Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme peut être accordée pour des travaux qui ont soit :

- pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- pour objet de procéder à une extension de la construction dans le strict prolongement (implantations, volumes, gabarits) de l'existant.

## Ravalement

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-17-1 du Code de l'urbanisme : dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords d'un monument historique, dans un site inscrit ou classé, sur les immeubles repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage et au titre du patrimoine d'intérêt local.

## Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation autres que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par les articles L.152-4 à L.152-6.

### 1.3 Article 3 – Division du territoire en zones

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal organise un droit à bâtir sur 4 types de zones :

- La **zone U** (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien et une architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des activités et des services divers compatibles avec l'habitat.

La zone U est applicable sur les secteurs déjà urbanisés au moment de l'approbation du PLUi, mais aussi sur les secteurs dotés d'équipements publics et d'intérêt collectif et de réseaux (électricité, eau potable, protection incendie) existants ou en cours d'aménagement et dont la capacité est suffisante pour permettre la desserte des futures constructions.

La zone Urbaine comprend huit secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :

- **Ua** pour les secteurs urbains à caractère ancien, à dominante d'habitat et présentant une mixité fonctionnelle (commerces, services, équipements) ;

- **Up** pour les secteurs urbanisés dont le caractère patrimonial et architectural nécessite des règles d'urbanisme spécifiques veillant avant tout à la préservation de l'architecture et du paysage bâti ;
  - **Ub1** pour les secteurs urbanisés à dominante résidentielle sur le secteur de Pont-Audemer ;
  - **Ub2** pour les secteurs urbanisés à dominante résidentielle en dehors des secteurs de Pont-Audemer (les 25 communes restantes) ;
  - **Uh** pour les secteurs de hameau densifiable, voire pouvant faire l'objet d'une extension raisonnée et limitée ;
  - **Uspr** pour le secteur identifié comme Site Patrimonial Remarquable à Pont-Audemer. La délimitation de la zone Uspr reprend le périmètre du SPR ;
  - **Ue** pour les secteurs à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif ;
  - **Uz** pour les zones à vocation d'activités économiques industrielles, artisanales ou commerciales.
- La **zone AU** (à urbaniser) est non bâtie lors de l'élaboration du PLUi et à vocation de le devenir dans les prochaines années. Ce sont des secteurs à enjeux pour le territoire intercommunal. Par conséquent, les règles définies dans ce présent règlement sont complétées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les zones 2AU ne sont pas couvertes par une OAP.

On retrouve au sein de la zone AU :

- **AUb1** pour les zones à urbaniser à dominante résidentielle sur le secteur de Pont-Audemer ;
  - **AUb2** pour les secteurs urbanisés à dominante résidentielle en dehors des secteurs de Pont-Audemer (les 25 communes restantes)
  - **AUz** pour les zones à urbaniser à dominante d'activités économiques ;
  - **2AU** pour les zones dont l'ouverture à l'urbanisation est liée à l'installation ou mise à niveau des réseaux nécessaires à l'équipement d'une zone urbaine nouvelle (eau potable, électricité, etc.) et soumise soit à modification (zone 2AU inscrite depuis moins de 9 ans), soit à révision (zone 2AU inscrite depuis plus de 9 ans) du PLUi en application de l'article L.153-31, 4° du Code de l'urbanisme.
- La **zone A** (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles, à leur diversification et l'évolution des bâtiments existants à usage d'habitation à l'approbation du PLUi.

On retrouve, en plus de la zone A :

- un secteur **Ah** appliqué sur les hameaux constitués en zone agricole et densifiables ;
- un secteur **Ap** pour les espaces agricoles protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes ;
- un secteur **Af** pour les secteurs dédiés à la formation et à l'enseignement agricole.

- La **zone N** (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

On retrouve, en plus de la zone **N** :

- un secteur **Nc** pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle ;
- un secteur **Np** pour les espaces naturels protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes ;
- un secteur **Nspr** dédié au secteur naturel compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Pont-Audemer.
- deux secteurs **NI** à vocation du développement d'activités de tourisme et de loisirs ;
  - un secteur **NI1** au sein duquel de nouvelles constructions à vocation touristique ou de loisirs sont admises,
  - un secteur **NI2** où seules des constructions légères et modulables sont autorisées.
- 

#### 1.4 Article 4 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager

##### Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (*voir Annexe n°2 du présent document*), ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales ;
- En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition de tout ou partie de la construction doit être précédée d'un permis de démolir.

Dans les espaces protégés à travers le PLUi, des prescriptions spécifiques plus contraignantes peuvent être émises par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Le traitement des éléments architecturaux repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage doit suivre les prescriptions *fournies à travers l'annexe n°2 du présent règlement*.

Les éléments archéologiques et historiques (présentés en annexe n°4 du document 4-B annexes réglementaires et informatives) sont protégés.

##### Protection du cadre naturel

Les éléments naturels repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage ou selon un motif d'ordre écologique doivent recevoir un traitement respectant les prescriptions détaillées ci-après.

Ces éléments se répartissent en plusieurs catégories, repérées au règlement graphique.



### **Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **Plantations d'alignement et talus à conserver ou à créer repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les alignements d'arbres, y compris sur talus, recensés au plan de zonage sont à conserver ou, le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique.

Tout arrachage du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- Création d'accès, notamment pour assurer la fonctionnalité agricole ;
- Travaux d'intérêt général, notamment liés à la présence de réseaux ;
- Etat phytosanitaire dégradé du ou des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie dont le linéaire sera équivalent ou supérieur à celui supprimé, devra être plantée au sein du même alignement. Des essences végétales locales et diversifiées devront être replantées au sein d'un même linéaire.

Les talus doivent être au maximum conservés ou restaurés pour leur rôle de préservation des sols et la gestion hydraulique. Toute implantation d'une construction principale est interdite dans une bande de 5 mètres à partir de l'axe du talus. Les extensions sont néanmoins autorisées dans le prolongement de la construction existante même si celle-ci sont implantées à une distance inférieure à 5m du talus. Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> ou abri de jardin sont autorisés dans la bande de 5m rapport au talus, en respectant un retrait de 1,5 mètres minimum à partir du pied du talus.

### **Espaces écologiques ou paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

- Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.
- La création de nouvelle carrière ou sablière est interdite.
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite.

### **Essences végétales**

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites (*liste en annexe 4 du présent règlement*).

Se reporter à la liste des essences locales, en annexe 1 du présent règlement.

### **Zones humides**

Au sein des zones humides identifiées, toute nouvelle construction ou installation remettant en cause les caractéristiques de ces espaces est interdite.

Ainsi, tout projet pouvant porter atteinte, voire dégrader ou détruire le caractère naturel ou humide de la zone pourra être refusé.

En cas d'atteinte portée à une zone humide, le pétitionnaire devra démontrer de l'impossibilité d'un projet évitant cette atteinte.

Sont dans tous les cas interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol, de même que les exhaussements et les affouillements.

### **Mares**

Pour les mares identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme en l'application des principes « Eviter, réduire, Compenser » et qui feront l'objet d'une autorisation d'exploitation (*cf. annexe 5 du présent document*) :

- Tout comblement est interdit et elles ne devront pas être obstruées ;
- Toute construction est interdite autour des mares dans un périmètre de 10 m mesuré depuis la limite extérieure des berges ;
- Toute plantation ou introduction d'espèces exotiques envahissantes est interdite (*liste en annexe 4 du présent règlement*) ;
- Dans ce périmètre de 10m, une bande végétalisée (prairie/herbe) devra être maintenue et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante ;
- Les berges devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.

## **1.5 Article 5 – Prise en compte des risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire**

Les risques et nuisances cités ci-après font soit l'objet d'un renvoi au règlement graphique, soit à une annexe au PLUi, soit d'un renvoi à une réglementation locale ou nationale du risque.

Le territoire est concerné par :

### **Des risques naturels**

- Un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ;
- Un risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques ;
- Un risque d'effondrement de cavités souterraines ;
- Un risque de retrait et de gonflement des argiles ;
- Un risque d'éboulement de falaises.

### **Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau**

Tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application des Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de « Corneville-sur-Risle / Manneville-sur-Risle / Pont-Audemer » approuvé le 19 septembre 2013 et de « la Risle Aval » approuvé le 28 décembre 2006 devra respecter les règles édictées par ces plans.

Tout projet envisagé dans un secteur concerné par un nouveau PPRi approuvé devra respecter les règles édictées par ce plan.

### ***Le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique***

Tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application des Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de « Corneville-sur-Risle / Manneville-sur-Risle / Pont-Audemer » approuvé le 19 septembre 2013 et de « la Risle Aval » approuvé le 28 décembre 2006 devra respecter les règles édictées par ces plans.

Tout projet envisagé dans un secteur concerné par un nouveau PPRi approuvé devra respecter les règles édictées par ce plan.

### ***Le risque de cavités souterraines***

Les indices de cavités avérés, les rayons de sécurité ainsi que les cavités non localisées précisément sont indiqués à travers le règlement graphique (*cf. Document 3e, Plan de zonage n°2 - zone à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines*).

Au sein des périmètres de sécurité identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle sera interdite en application de ce même article tant que la présence du risque ne sera pas levée. Les changements de destination de construction existantes sont également interdits. Seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant

Pour les bétoires, le principe retenu est le même que pour les cavités souterraines.

### ***Le risque de retrait et de gonflement des argiles***

Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux », en annexe n°8 du document 4-B annexes réglementaires et informatives de PLUi.

### ***Le risque d'éboulement de falaises***

Dans les secteurs concernés, il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la mise en sécurité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

## **Des risques technologiques**

- Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Les canalisations de transports de matières dangereuses, dont le plan est reporté en annexe du dossier de PLUi en application de l'article R.151-51 du Code de l'urbanisme ;
- Des sites et sols pollués.
- Des couloirs de nuisances sonores liés aux infrastructures de transport terrestre.

## **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

Comme défini par le Code de l'environnement :

- Article L.511-1 : « Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »
- Article L.511-2 : « Les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques. Ce décret soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation. »

Le régime des ICPE soumises à autorisation est défini par les articles L.512-1 et suivants du Code de l'environnement.

Le régime des ICPE soumises à enregistrement est défini par les articles L.512-7 et suivants du Code de l'environnement.

Le régime des ICPE soumises à déclaration est défini par les articles L.512-8 et suivants du Code de l'environnement.

Pour les établissements ICPE susceptibles de générer des risques et présents sur le territoire intercommunal (*cf. Document 1c. Rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement*), les zones de danger suivantes s'appliquent :

- zone des effets létaux significatifs ( $Z_{ELS}$ ) : cette zone correspond à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (létalité de 5 % de la population exposée en limite de zone) ;
- zone des premiers effets létaux ( $Z_{PEL}$ ) : cette zone correspond à la zone des dangers graves pour la vie humaine (létalité de 1 % de la population en limite de zone) ;
- zone des effets irréversibles ( $Z_{EI}$ ) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles) ;
- zone des effets indirects par bris de verres ( $Z_{BV}$ ) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine des effets de surpression liés aux bris de vitre (effets irréversibles).

Au sein de ces zones, dont les périmètres sont précisés en annexe du dossier de PLUi (cf. Annexe n°13 du document 4-B Annexes réglementaires et informatives), les règles suivantes s'appliquent :

Zone d'effet		Règles d'urbanisme
Probabilité A à D ou en l'absence de probabilité	Z <sub>ELS</sub>	Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques
	Z <sub>PEL</sub>	Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> <li>des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;</li> <li>des aménagements et extensions des installations existantes ;</li> <li>de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ;</li> </ul> Les infrastructures de transport ne sont autorisées que pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
	Z <sub>EI</sub>	Sont uniquement autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;</li> <li>les changements de destinations des constructions existantes et les nouvelles constructions, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à des effets irréversibles.</li> </ul>
	Z <sub>BV</sub>	Toute nouvelle construction entreprise dans la zone devra être adaptée aux effets de surpression générés par l'activité à l'origine des risques
Probabilité E	Z <sub>ELS</sub>	Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> <li>des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;</li> <li>des aménagements et extensions des installations existantes ;</li> <li>de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ;</li> </ul> Les infrastructures de transport ne sont autorisées que pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
	Z <sub>PEL</sub>	Sont uniquement autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;</li> <li>les changements de destinations des constructions existantes et les nouvelles constructions, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux.</li> </ul>
	Z <sub>EI</sub> & Z <sub>BV</sub>	Toute nouvelle construction entreprise dans la zone devra être adaptée aux effets de surpression générés par l'activité à l'origine des risques

### Les canalisations de transports de matières dangereuses

Les communes concernées par la présence de canalisations de transports de matières dangereuses, ainsi que les distances d'effets génériques à prendre en compte sont affichées en annexe du dossier de PLUi (cf. Document 4a\_Annexe servitude d'utilité publique – Servitude I1) en application des articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'urbanisme.

Les communes concernées sont : Brestot, Fourmetot, Illeville-sur-Montfort et Manneville-sur-Risle.

## **Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres**

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un secteur soumis au classement sonore d'une infrastructure de transports terrestres, le pétitionnaire devra prendre en compte les prescriptions d'isolement acoustiques définies par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et joint en annexes du dossier de PLUi (cf. Annexe 6 – Document 4-B\_Annexes réglementaires et informatives).

## **Sites et sols pollués**

Tout projet envisagé sur un secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article R.151-31, 2° du Code de l'urbanisme pourra être refusé pour des raisons liées à la pollution du sol et du sous-sol.

## **1.6 Article 6 – Rappels du Code Civil en matière de vues sur la propriété de son voisin**

Toute construction doit respecter les dispositions des articles suivants :

- Art. 678 du Code Civil : « *On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1.90 m) de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions* ».
- Art. 679 du Code Civil : « *On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance (0,6m)* ».

## **1.7 Article 7 – Réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles**

En l'application de l'article L111-3 du Code Rural : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.* »

## **1.8 Article 8 – Emplacement réservé**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par les trois premières lettres de la commune (ex : APP pour Appeville-dit-Annebault) et un numéro de référence (le premier emplacement réservé de chaque commune porte le numéro 1). La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme.

Toute construction autre que celle précisée en objet de l'emplacement réservé y est interdite.

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie de celui affectant la superficie de terrain cédé.

### **1.9 Article 9 – Dispositions relatives au métabolisme urbain**

Le métabolisme urbain gère les échanges entre la nature et l'espace urbain. Il concerne des matières vivantes ou inertes, des produits, des énergies. Ces flux répondent à des attentes, mais induisent aussi des déchets et des pollutions. Les moins maîtrisés de ces effets concernent les gaz à effet de serre qui participent directement au changement climatique. Le contrôle du métabolisme cherche à créer un équilibre capable de reproduire des conditions acceptables pour les générations futures proches. Sur ce sujet, le PLUi se doit de prendre en compte à son niveau les différentes politiques et directives nationales et européennes en vigueur. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

- La gestion économe du territoire,
- La construction de bâtiments économes en énergie,
- La gestion de l'environnement sonore,
- L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,
- La relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier,
- La reconstitution des solidarités urbaines et le développement de la vie de quartier,
- Le droit à un travail de qualité,
- Le renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux.

Les enjeux environnementaux ne font pas l'objet d'un article spécifique, mais sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire. Ils concernent aussi bien la cohabitation des activités humaines avec la nature que l'équité sociale.

## 1.10 Article 10 – Destination des constructions

### Le contexte réglementaire et la présentation des destinations des constructions

La refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme, intervenue par décret du 28 décembre 2015, a permis de modifier la liste des destinations de construction pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme et le Règlement National de l'Urbanisme.

Auparavant au nombre de neuf, l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme liste désormais les cinq destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations se déclinent à travers 20 sous-destinations, précisées à travers l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

### Présentation détaillée des sous-destinations

#### **Exploitation agricole et forestière**

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.



## **Habitation**

La sous-destination « logement » comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

## **Commerce et activités de service**

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec

une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination « commerce de gros » s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

La sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme ;
- les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « cinéma » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

### **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel

et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

### **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

### **1.11 Article 11 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation**

#### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorisées figurent aux documents graphiques.

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaire.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les lotissements,
- Les Zones d'aménagement concerté (ZAC),
- Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager.