

**SOTTEVILLE SOUS LE VAL**  
CANTON DE CAUDEBEUF-LES-ELBEUF

---

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

---

**REGLEMENT - 3**

---

P.O.S Approuvé le	09.04.77
1 <sup>ère</sup> révision approuvée le	09.04.87
1 <sup>ère</sup> modification approuvée le	30.01.90
2 <sup>ème</sup> modification approuvée le	29.01.91

---

REVISION PRESCRITE LE	03.11.1992
ARRETE LE	12.01.1995
APPROUVE LE :	

DOSSIER ETABLI PAR HENRI BAILLOT  
ARCHITECTE URBANISTE ROUEN

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du 09AVR.1996  
Approuvant la révision du P.O.S

Le Maire

Signé :

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

---

## **CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB:**

### **Qualification de la zone:**

*Zone partiellement desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, dans laquelle des constructions existent et pouvant en accueillir quelques autres.*

### **Section 1 : Nature de l'occupation du sol :**

#### **Article NB 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- 1.1. Les établissements ou installations de toute nature, classés ou non, sauf ceux prévus à l'article 2.
- 1.2. Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, à l'exception des exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux équipements d'infrastructures.
- 1.3. Le stationnement des caravanes (art.R.443.4.).
- 1.4. Les terrains de camping-caravaning, sauf ceux dits "à la ferme" et les aires naturelles de camping.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.6. Les lotissements et les groupes d'habitation, sauf les opérations prévues à l'article 2..

#### **Article NB 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

Peuvent être autorisés, sous réserve que cet aménagement ne soit pas de nature à compromettre les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation :

- 2.1. Les constructions ayant pour but d'améliorer l'habitat existant,
- 2.2. Les installations de caractère agricole non nuisantes.
- 2.3. L'aménagement en habitation à l'intérieur d'un corps de ferme d'un ou plusieurs bâtiments existants non nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que :
  - l'emprise au sol du bâtiment existant soit de 100 m<sup>2</sup> au minimum,
  - les plantations existantes, y compris les haies, soient sauvegardées, entretenues et rénovées,

- que le corps de ferme soit desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de voiries sans que les aménagements envisagés nécessitent le renforcement des réseaux et voiries existants.
- 2.4. Sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :
- la reconstruction des bâtiments, y compris leur agrandissement mesuré pour des motifs techniques ou d'insalubrité ou à la suite d'un sinistre,
  - pour des motifs techniques ou architecturaux, l'extension mesurée de constructions existantes, y compris leurs annexes non jointives.
- 2.5. Les ouvrages techniques divers nécessaires au bon fonctionnement des services publics sans l'application des articles 3 à 10 et 12 à 15 de ce règlement.
- 2.6. A l'intérieur de la zone de 200 mètres indiquée de part et d'autre de l'autoroute A13 (classée en type I) et de la voie ferrée (classée en type II), les bâtiments à usage d'habitation seront soumis aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6.10.1978, modifié le 23.2.1983.

## **Section 2 : Conditions de l'occupation des sols**

### **Article NB 3 : Accès et voiries**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3. Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.4. Lorsque les terrains ne sont pas desservis par une autre voie qu'une route départementale, un seul accès sera autorisé à partir de celui-ci.

### **Article NB 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1. - EAU POTABLE :**

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

#### 4.2.- ASSAINISSEMENT:

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, (notamment aux arrêtés ministériels du 3.3.82 et du 14.9.82). Il doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- 4.2.3. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...). En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.2.4. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles. L'évacuation des eaux ménagères ou effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite

#### **Article NB 5 : Caractéristique des terrains**

- 5.1. Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1.000 m<sup>2</sup>.
- 5.2. Les parcelles ou lots issus de division de propriété et associés à une habitation ne devront pas avoir une superficie inférieure à 1.000 m<sup>2</sup>.

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

- 6.1. Une marge de reculement d'au moins 10 m comptée à partir de l'axe des routes départementales, sera respectée.

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

- 7.1. Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit en observant un recul par rapport à celle-ci égal à au moins la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

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

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

**Article NB 9 : Emprise au sol**

9.1. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**Article NB 10 : Hauteur des constructions**

- 10.1. La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction: elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette hauteur ne devra pas excéder 9 mètres.
- 10.2. Les autres types de constructions, hangars, bâtiments agricoles etc., ne pourront excéder 10 mètres de hauteur au faîtage.
- 10.3. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée finie des constructions ne devra pas excéder 0,5 mètre au dessus du sol naturel. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

**Article NB 11 Aspect extérieur**

- 11.1. Le permis de construire ou l'autorisation de travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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.
- 11.2. Les façades auront un aspect homogène, les tons criards seront exclus. Des tons vifs seront toutefois autorisés en petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

- 11.3. Les toitures seront de préférence de teinte sombre. Les couvertures ondulées seront autorisées pour les bâtiments agricoles, à usage artisanal et les constructions publiques à condition que leur teinte s'harmonise à l'existant.

#### **Article NB 12 : Stationnement des véhicules**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et en nombre suffisant.
- 12.2. Pour les constructions individuelles, un minimum de deux places de stationnement devra être prévu.

##### Modalité d'application :

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

#### **Article NB 13 : Espaces libres et plantations**

- 13.1. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur au minimum équivalente.
- 13.2. Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts.
- 13.3. Les plantations seront choisies parmi les espèces d'essence locale.

### **Section III - Possibilité maximale d'occupation des sols**

#### **Article NB 14 : Coefficient d'occupation des sols**

- 14.1. Le C.O.S. applicable est fixé à 0,25.

#### **Article NB 15 : Dépassement du C O S**

- 15.1. Le dépassement de la valeur maximale du C.O.S. fixée à l'article 14 n'est pas autorisé.

Néanmoins, lorsque la parcelle existante est trop petite, ce coefficient peut être dépassé, jusqu'à l'obtention d'une surface H.O. nette de 150 M<sup>2</sup>.