

Communauté de Communes

# INTER CAUX VEXIN



Plan Local d'Urbanisme intercommunal du  
secteur du Plateau de Martainville



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 17/06/2024  
approuvant la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal.

Fait à Martainville-Epreville,

Pour le Président,  
Le Vice-Président en charge de l'Urbanisme

**APPROUVE LE 21/04/2021**

**MODIFIE LE 17/06/2024**



## TABLE DES MATIERES

<b>CHAPITRE 1. DEFINITIONS ET DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>7</b>
1.1 Emprise territoriale du PLUi du secteur du Plateau de Martainville .....	8
1.2 Division du territoire en zones.....	9
1.3 Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme.....	9
1.4 Lexique des termes utilisés dans le cadre du présent règlement .....	12
1.5 Articles réglementaires du code de l'urbanisme applicables nonobstant les dispositions du PLUi ....	14
1.6 Adaptations mineures et dérogations .....	15
1.7 Reconstructions à l'identique .....	16
1.8 Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division.....	16
1.9 Edification de clôtures .....	16
1.10 Travaux de ravalement .....	17
1.11 Archéologie.....	17
<b>CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE (TOUTES ZONES) .....</b>	<b>19</b>
2.1 Risques naturels et technologiques.....	20
2.2 Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme .....	24
2.3 Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-6 du code de l'urbanisme .....	25
2.4 Secteurs de mixité sociale et fonctionnelle .....	25
2.5 Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme .....	26
2.6 Eléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.....	27
2.7 Eléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.....	28
2.8 Infrastructures de cheminements doux identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme .....	29
2.9 Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.....	29
<b>CHAPITRE 3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU STATIONNEMENT (TOUTES ZONES).....</b>	<b>30</b>
3.1 Modalités de calcul et de réalisation.....	31
3.2 Obligations de stationnement des véhicules motorisés.....	32
3.3 Obligations de stationnement des vélos .....	33
<b>CHAPITRE 4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX (TOUTES ZONES).....</b>	<b>34</b>
4.1 Desserte par les voies publiques ou privées.....	35
4.2 Desserte par les réseaux publics.....	35
<b>CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) .....</b>	<b>38</b>
5.1 Secteur urbain central à forte densité (Ua).....	40
5.1.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	41
5.1.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	43
5.1.3 Section 3 : Equipements et réseaux.....	47
5.2 Secteur urbain aggloméré de moyenne densité (Ub).....	48
5.2.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	49
5.2.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	51
5.2.3 Section 3 : Equipements et réseaux.....	55

5.3	Secteur urbain aggloméré (Uc).....	56
5.3.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	57
5.3.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	59
5.3.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	63
5.4	Secteur urbain à vocation économique (Uy) .....	64
5.4.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	65
5.4.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	67
5.4.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	70
5.5	Secteur urbain à vocation d'équipements (Ue).....	71
5.5.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	72
5.5.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	74
5.5.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	77
<b>CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) .....</b>		<b>79</b>
6.1	Secteur à urbaniser à vocation mixte et d'habitat de moyenne densité (AUb).....	81
6.1.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	82
6.1.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	84
6.1.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	88
6.2	Secteur à urbaniser aggloméré à vocation d'habitat (AUc).....	90
6.2.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	91
6.2.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	93
6.2.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	97
6.3	Secteur à urbaniser à vocation d'équipements (AUe).....	99
6.3.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	100
6.3.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	102
6.3.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	105
6.4	Secteur à urbaniser à vocation économique (AUy) .....	107
6.4.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	108
6.4.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	110
6.4.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	113
<b>CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....</b>		<b>115</b>
7.1	Zone agricole (A).....	117
7.1.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	118
7.1.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	122
7.1.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	126
7.2	Secteur agricole à vocation para-agricole (As) .....	128
7.2.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	129
7.2.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	131
7.2.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	135
7.3	Secteur agricole à vocation d'infrastructures routières (Ar).....	136
7.3.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	137
7.3.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	139
7.3.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	140
7.4	Secteur agricole économique (Ay).....	142
7.4.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	143
7.4.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	145
7.4.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	148
7.5	Secteur agricole touristique (At).....	150
7.5.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	151
7.5.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	153
7.5.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	157
7.6	Secteur agricole d'équipement (Ae).....	158
7.6.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	159
7.6.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	161

7.6.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	165
7.7	Secteur agricole de loisirs (Al) .....	166
7.7.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	167
7.7.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	169
7.7.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	172
<b>CHAPITRE 8.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) .....</b>	<b>174</b>
8.1	Zone naturelle (N).....	176
8.1.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	177
8.1.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	180
8.1.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	184
8.2	Secteur naturel touristique (Nt) .....	186
8.2.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	187
8.2.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	189
8.2.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	193
8.3	Secteur naturel d'équipement (Ne).....	194
8.3.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	195
8.3.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	197
8.3.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	201
<b>CHAPITRE 9.</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>202</b>
9.1	Annexe 1 : liste non exhaustive d'essences locales .....	203
9.2	Annexe 2 : Recommandations pour la limitation de la pollution lumineuse .....	205



# CHAPITRE 1. DEFINITIONS ET DISPOSITIONS GENERALES

## 1.1 Emprise territoriale du PLUi du secteur du Plateau de Martainville

---

Le PLUi du secteur du Plateau de Martainville est applicable sur l'ensemble des 13 communes suivantes :

- Auzouville-sur-Ry ;
- Bois-d'Ennebourg ;
- Bois-l'Evêque ;
- Elbeuf-sur-Andelle ;
- Fresne-le-Plan ;
- Grainville-sur-Ry ;
- La Vieux-Rue ;
- Martainville-Epreville ;
- Mesnil-Raoul ;
- Préaux ;
- Ry ;
- Saint-Denis-le-Thiboult ;
- Servaville-Salmonville.



## 1.2 Division du territoire en zones

---

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- **Les zones urbaines** (indicées U) concernent les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (Article R\*151-18 du Code de l'Urbanisme) ;
- **Les zones à urbaniser** (indicées AU), concernent les « secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. » (Article R\*151-20 du Code de l'Urbanisme) ;
- **Les zones agricoles** (indicées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (Article R\*151-22) ;
- **Les zones naturelles et forestières** (indicées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. » (Article R\*151-24 et Article R\*151-25 du Code de l'Urbanisme).

## 1.3 Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

---

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
  - La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : 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, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

### ■ **Habitation :**

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

✓ Logement :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

✓ Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### ■ **Commerce et activités de service :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :

✓ Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

✓ Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

✓ Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

✓ Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

✓ Hôtels

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

✓ Autres hébergements touristiques

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

■ **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

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.

✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

✓ Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

✓ Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

✓ Lieux de culte :

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

✓ Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

## ■ **Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire :**

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

- ✓ **Industrie :**  
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- ✓ **Entrepôt :**  
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- ✓ **Bureau :**  
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- ✓ **Centre de congrès et d'exposition**  
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- ✓ **Cuisine dédiée à la vente en ligne**  
La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

## ■ **Exploitation agricole et forestière :**

- ✓ **Exploitation agricole :**  
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- ✓ **Exploitation agricole**  
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

## 1.4 Lexique des termes utilisés dans le cadre du présent règlement

**Annexe :** 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 doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. 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.

Au sens du présent règlement, une piscine est considérée comme une annexe.

**Bâtiment :** Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Commerce de proximité :** Les commerces de proximité proposent des produits et des services consommés et renouvelés fréquemment par les ménages et regroupent les commerces alimentaires spécialisés (boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries...), les alimentations générales, les supérettes, les commerces sur éventaires et marchés, les traiteurs, les cafés-tabacs, les commerces de livres, journaux et papeterie, les pharmacies...

**Construction** : 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.

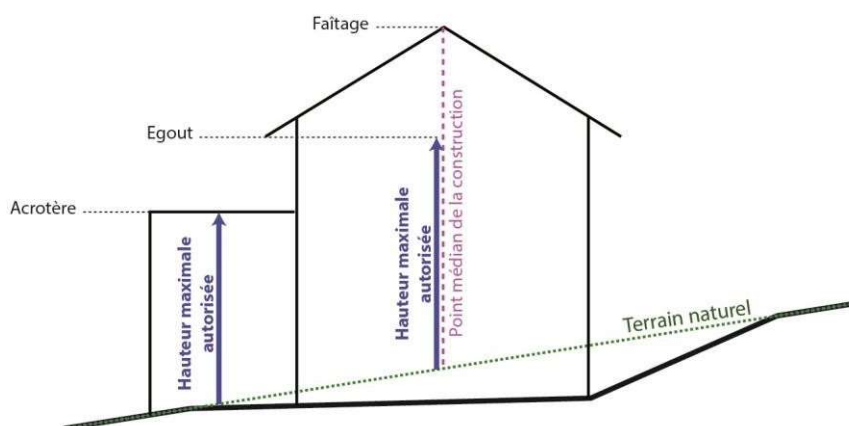
**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être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

**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.

**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.

**Façade** : 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.

**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. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Selon les zones du règlement écrit, le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit au faitage de la construction, soit à l'égout de toiture, soit au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



**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.

**Voies ou emprises publiques** : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, quel que soit son statut (publique ou privée) et 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.

## 1.5 Articles réglementaires du code de l'urbanisme applicables nonobstant les dispositions du PLUi

### ■ Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

*Les articles ici présentés sont extraits du Code de l'Urbanisme :*

#### **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. »*

### ■ Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou écologique

#### **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. »*

## 1.6 Adaptations mineures et dérogations

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

### ■ Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

### ■ Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

### ■ Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

### ■ Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

### ■ Reconstruction de bâtiments détruits / démolis liée à un sinistre

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

### ■ Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et des dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants.

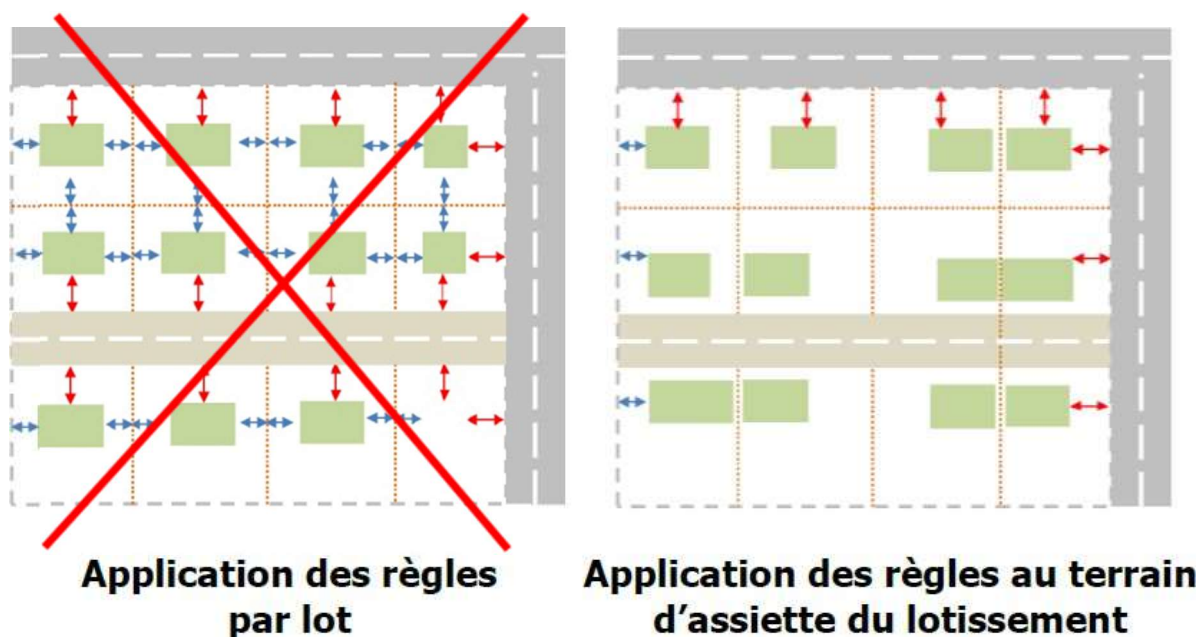
## 1.7 Reconstructions à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (article L111-15 du Code de l'Urbanisme).

## 1.8 Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.



## 1.9 Edification de clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme :

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;



- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Cette disposition est applicable sur le territoire des communes de Bois-l'Evêque et Ry.

## 1.10 Travaux de ravalement

---

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme :

« Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1, L. 341-2 et L. 341-7 du code de l'environnement ;
- c) Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ;
- d) Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code ;
- e) Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation. »

## 1.11 Archéologie

---

Textes de référence :

- ✓ Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- ✓ Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- ✓ Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- ✓ Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- ✓ Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- ✓ Toute demande de travaux (permis de construire, d'aménager, ...) portant sur un terrain dont la superficie est égale ou supérieure à 3 hectares ;
- ✓ Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- ✓ Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- ✓ Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- ✓ Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

## **CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE (TOUTES ZONES)**

## 2.1 Risques naturels et technologiques

Dans les espaces soumis aux risques, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques, conformément aux dispositions en vigueur et à la connaissance de ce risque.

***Les prescriptions spécifiques relatives aux risques sont présentées ci-dessous. Ces prescriptions sont à conjuguer avec les dispositions applicables définies dans chaque règlement de zone intéressé, la règle la plus restrictive s'imposant.***

### ■ Risques liés aux indices de cavité souterraine

Au sein des périmètres de risque liés aux indices de cavités souterraines, reportés sur le règlement graphique, seuls sont autorisés sous réserve du respect de l'application du règlement de chaque secteur / zone :

- ✓ l'adaptation, la réfection, l'extension mesurée et les annexes de faibles emprises des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat et 20% de l'emprise au sol existante pour les activités à la date d'approbation du PLUi, dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- ✓ la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- ✓ les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer plus de personnes au risque d'effondrement ;
- ✓ la mise aux normes des exploitations agricoles ;
- ✓ les voiries et équipements liés ;
- ✓ les ouvrages, travaux et aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer le risque d'effondrement ;
- ✓ l'édification de clôtures.

**Pour les constructions agricoles**, si le projet est situé dans le périmètre de risque appliqué autour d'un indice ponctuel, le pétitionnaire doit lever le risque. Si un indice de cavité apparaît (puits), il convient d'appliquer l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, comme pour tout autre type de bâtiment.

Si le projet est situé au droit ou en périphérie d'une parcelle napoléonienne, il sera autorisé sous réserve de remplir les cinq critères suivants :

- ✓ le projet est lié à l'amélioration des conditions d'élevage ;
- ✓ le projet n'est pas directement au-dessus d'un risque avéré ;
- ✓ un décapage au droit du projet n'a pas montré la présence d'anomalies ;
- ✓ le projet ne présente pas une aggravation des enjeux exposés ;
- ✓ le pétitionnaire a produit une note démontrant qu'il a étudié et mis en œuvre toutes les mesures d'évitement / réduction du risque possibles dans le cadre du projet.

### ■ Risques d'inondation par ruissellement

**Espaces soumis aux risques d'inondation par ruissellement dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec :**

Le Plan de Prévention des Risques Inondation des bassins versants du Cailly de l'Aubette et du Robec a été approuvé le 11 Juillet 2022. Il s'étend sur 68 communes dans le département de la Seine-Maritime et couvre, en totalité ou partiellement, 9 des 13 communes du présent PLUi : Auzouville-sur-Ry, Bois-d'Ennebourg, Bois-l'Evêque, Fresne-le-Plan, La Vieux-Rue, Martainville-Epreville, Mesnil-Raoul, Préaux et Servaville-Salmonville. Les cartes d'aléas du PPRI sont annexées au PLUi en tant que Servitudes d'Utilité Publique.

Sur l'ensemble des secteurs du territoire concernés, le règlement du PPRI s'applique, sous réserve du respect du règlement de chaque secteur/zone du PLU.

**Espaces soumis aux risques d'inondation par ruissellement hors du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec :**

Au sein des zones d'expansion des ruissellements, reportées sur le règlement graphique les sous-sols sont interdits, tandis que les constructions autorisées doivent intégrer un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel.

Au sein de ces zones d'expansion des ruissellements, reportées sur le règlement graphique, seuls sont autorisés sous réserve du respect de l'application du règlement de chaque secteur / zone :

- ✓ l'adaptation, la réfection, l'extension mesurée et les annexes de faibles emprises des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat et 20% de l'emprise au sol existante pour les activités à la date d'approbation du PLUi, dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- ✓ la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation et qu'un rehaussement de la cote plancher de 30 cm soit intégré par rapport à la cote du terrain naturel ;
- ✓ les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer plus de personnes au risque d'inondation ;
- ✓ La mise aux normes des exploitations agricoles ;
- ✓ Les clôtures, portes et portails, sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites) ;
- ✓ les voiries et équipements liés ;
- ✓ les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations.

■ **Risques d'inondation par débordement de cours d'eau**

**Espaces soumis aux risques d'inondation par débordement de cours d'eau :**

Les communes d'Elbeuf-sur-Andelle, Ry et Saint-Denis-le-Thiboult sont potentiellement concernées par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation par débordement de cours d'eau, reportés sur le règlement graphique, les prescriptions relatives aux aléas moyens à forts sont déclinées. Ainsi, seuls sont autorisés sous réserve du respect de l'application du règlement de chaque secteur / zone :

- ✓ l'adaptation, la réfection, l'extension mesurée et les annexes de faibles emprises des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat et 20% de l'emprise au sol existante pour les activités à la date d'approbation du PLUi, dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et sous réserve qu'un rehaussement de la cote plancher de 30 cm, sur l'emprise de la construction uniquement, soit intégré par rapport à la cote des plus hautes eaux connues ;
- ✓ la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation et qu'un rehaussement de la cote plancher de 30 cm, sur l'emprise de la construction uniquement, soit intégré par rapport à la cote des plus hautes eaux connues ;
- ✓ les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer plus de personnes au risque d'inondation ;
- ✓ La mise aux normes des exploitations agricoles ;
- ✓ Les clôtures, portes et portails, sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites) ;
- ✓ les voiries et équipements liés ;
- ✓ les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations.

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, les sous-sols sont interdits.

### ■ Risques d'inondation par remontée de nappe

#### **Espaces soumis aux risques d'inondation par remontée de nappe dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec :**

Sur l'ensemble des secteurs du territoire concernés, le règlement du PPRI s'applique, sous réserve du respect du règlement de chaque secteur/zone du PLU.

#### **Espaces soumis aux risques d'inondation par remontée de nappe hors du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec :**

Il est fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme sur les demandes d'urbanisme pour prendre en compte les risques d'inondation par remontée de nappe.

Ainsi, « 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. »

### ■ Risques technologiques liés aux infrastructures de transport de matières dangereuses

Les communes d'Auzouville-sur-Ry, Bois-l'Evêque, Fresne-le-Plan, Martainville-Epreville, Préaux, Servaville-Salmonville et La Vieux-Rue sont concernées par le passage de canalisations de transport de gaz, exploitées par GRTgaz.

Autour des canalisations de transport de gaz, des servitudes de maîtrise de l'urbanisation sont établies dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations. Ces servitudes encadrent strictement la construction ou l'extension d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur (IGH). Elles n'engendrent pas de contrainte d'urbanisme pour les autres catégories de constructions à proximité des canalisations de transport. Pour ces autres constructions, les exploitants des canalisations prendront en compte les évolutions des occupations du sol dans leur voisinage, par la mise en place, le cas échéant, de mesures de renforcement de la sécurité.

Les servitudes de maîtrise de l'urbanisation sont définies conformément aux dispositions de l'article R555-30 b) du Code de l'Environnement :

- ✓ **Servitude SUP1**, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R555-10-1 du Code de l'Environnement : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur, et son ouverture, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de comptabilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du Code de l'Environnement.
- ✓ **Servitude SUP2**, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R555-10-1 du Code de l'Environnement : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
- ✓ **Servitude SUP3** : correspondant à la zone des effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R555-10-1 du Code de l'Environnement : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Des servitudes de maîtrise de l'urbanisation ont été instituées par arrêté préfectoral pour toutes les communes du PLUi concernées par la présence de canalisations de transport de gaz. Ces arrêtés sont annexés au PLUi et le plan des Servitudes d'Utilité Publique précise les emprises concernées par l'application de ces servitudes de maîtrise de l'urbanisation.

### ■ Risques technologiques liés aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Le territoire accueille une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumise à autorisation générant des zones de dangers dans lesquelles une maîtrise de l'urbanisation est à assurer : la Société Normande de Matériaux (SNMR), implantée au sein de la zone d'activités de Flamanville (probabilité E).

Ces zones de dangers sont susceptibles d'évoluer dans le temps dans la mesure où les études de dangers sont des documents qui peuvent être réexaminés. Pour chaque accident majeur identifié, 3 types d'effets sont à prendre en compte :

- les effets thermiques ;
- les effets de pression ;
- les effets toxiques.

Pour chacun de ces effets, plusieurs zones de danger sont définies :

- zone des effets létaux significatifs (Zels) : 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 (Zpel) : cette zone correspond à la zone des dangers graves pour la vie humaine (létalité de 1 % de la population exposée en limite de zone). Cette dénomination recouvre l'ancienne dénomination Z1 ;
- zone des effets irréversibles (Zei) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles). Cette dénomination recouvre l'ancienne dénomination Z2 ;
- zone des effets indirects par Bris de Vitre (Zbv) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine des effets de surpression liés aux bris de vitre (effets irréversibles).

Dans la zone des effets létaux significatifs (Zels), seuls sont autorisés :

- les activités industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- les nouvelles ICPE soumises à autorisation compatibles et les activités sans fréquentation permanente ;
- l'aménagement et l'extension des ICPE existantes ;
- les voies de circulation et ferrées.

Dans la zone des premiers effets létaux (Zpel), seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas augmenter la population :

- les nouvelles constructions ;
- les changements de destination ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Dans la zone des premiers effets irréversibles (Zei), seuls sont autorisés, sous réserve de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effets de surpression :

- les activités industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- les autres activités industrielles, bureaux et entrepôts sans augmentation notable de la population exposée ;
- les extensions et les changements de destination des ERP sans augmentation notable de la capacité

d'accueil ;

- les habitations sans augmentation « notable » de la population exposée
- les voies de circulation et ferrées.

Dans la zone des effets indirects (Zbv), seuls sont autorisés :

- les activités industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- les autres activités industrielles, bureaux et entrepôts ;
- les ERP, à l'exception de ceux considérés comme difficilement évacuables ;
- les habitations ;
- les aires de sport ou d'accueil du public ;
- les voies de circulation et ferrées.

## 2.2 Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme

Les articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme définissent le régime réglementaire applicable aux Espaces Boisés Classés, dits « EBC ».

### Article L.113-1 :

*« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »*

### Article L.113-2 :

*« 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.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie*

*nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

*La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »*

Un recul minimum de 15 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés est imposé pour toutes les nouvelles constructions. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, extensions et changements de destination des bâtiments existants, aux constructions relevant de la destination « exploitation agricole et forestière » et aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.



## 2.3 Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

Si les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ne sont pas aménagés dans le cadre d'une opération d'ensemble, chaque phase successive devra respecter les densités minimales prévues par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur concerné.

## 2.4 Secteurs de mixité sociale et fonctionnelle

### ■ Servitude de typologie de logements au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette disposition est retenue sur plusieurs secteurs identifiés sur le règlement graphique pour participer à la diversification du parc de logements, notamment pour les logements intermédiaires (logements jumelés ou en bande, petits collectifs, ...). Ces sites doivent comprendre au minimum le nombre de logements intermédiaires précisé dans le tableau ci-dessous. Quatre sites sont également concernés par la production de logements intermédiaires de type T1 à T3.

Commune	Site	Nombre de logements intermédiaires à produire (minimum)	Nombre de logements de type T1 à T3 à produire (minimum)
Bois-l'Évêque	BEV-D – Rue Principale	6 logements	-
La Vieux-Rue	LVR-C – Rue de la Hêtraie	4 logements	-
Martainville-Epreville	ME-D -Rue d'Orgebray	10 logements	10 logements
Mesnil-Raoul	MR-A – Rue du Petit Hamel	12 logements	-
Préaux	PRX-C – Rue aux Juifs	8 logements	8 logements
Préaux	PRX-G – Rue du Stade	20 logements	10 logements
Ry	RY-A – Côte de Grellemonts	8 logements	-
Ry	RY-D – Route de Blainville	10 logements	10 logements
Servaville-Salmonville	SVS-H – Rue de la Briquetterie	8 logements	-

## ■ Secteur de diversité commerciale identifiée au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le long du linéaire commercial à Ry et Préaux figurant au règlement graphique, en façade des rez-de-chaussée des constructions existantes, le changement de destination des locaux occupés par la destination « commerce et activités de service » vers la destination « habitation » est interdit pendant une durée de 3 ans à compter de la cessation d'activité. Cette disposition ne concerne que les rez-de-chaussée des constructions existantes situées au droit des linéaires identifiés.

## 2.5 Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

---

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les destinations autorisées, ou autorisées sous conditions, sont reprises dans le tableau des destinations du règlement de la zone A et de la zone N.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale ;
- Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) ;
- Emprise au sol du bâti existant >50m<sup>2</sup> ;
- Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) ;
- Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière ;
- Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière ;
- Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée ;
- Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) ;
- Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement.

***Les bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et/ou N sont spécifiquement présentés en annexe du présent règlement écrit.***

## 2.6 Éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés. Plusieurs types d'éléments ont été identifiés :

- **Éléments ponctuels** : patrimoine religieux, immeubles remarquables, patrimoine agricole,...
- **Éléments linéaires** : ambiances urbaines homogènes, linéaires de clôtures en matériaux traditionnels,...
- **Éléments surfaciques** : parcs de château et de manoir,...

**Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :**

- ✓ le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- ✓ l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...);
- ✓ la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- ✓ la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- ✓ l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée ;
- ✓ l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice ;
- ✓ les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

**Au sein des éléments surfaciques identifiés :**

Les nouvelles constructions principales sont interdites. Seules les annexes, les extensions, les réfections et les changements de destination des constructions existantes sont autorisées.

**De plus, pour les éléments ponctuels et surfaciques identifiés :**

En cas de projet de démolition, partielle ou totale, une demande de permis de démolir doit être effectuée en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

La démolition ne peut être accordée que pour l'un des motifs suivants :

- La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction ;
- La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- L'état du bâtiment est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les parties des constructions visibles depuis l'espace public si elle est incompatible avec les caractéristiques des éléments identifiés.

**De plus, au droit des éléments linéaires identifiés :**

Les murs de clôtures traditionnels doivent être conservés et leurs matériaux caractéristiques de l'architecture locale doivent être maintenus apparents (briques, pierre calcaire, bauge, silex,...).

## 2.7 Éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

### ■ Éléments patrimoniaux naturels identifiés (L151-23 du Code de l'urbanisme)

Les éléments du patrimoine naturel présentant une qualité paysagère et/ou écologique identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Pour la préservation de ces éléments, :

- **Les arbres isolés, haies et alignements d'arbres ;**
  - Tout abattage implique une nouvelle plantation obligatoire en essences locales, à proximité immédiate de l'arbre abattu ;
  - Un recul minimal de 5 mètres par rapport aux haies et alignements boisés est imposé pour les nouvelles constructions principales.
- **Les vergers, cours plantés et espaces paysagers :**
  - Les surfaces identifiées sur le règlement graphique devront être conservées par unité foncière.
  - La coupe d'arbres identifiés dans un ensemble de verger est autorisée, à condition de conserver la surface de verger identifiée sur le règlement graphique.
- **Les mares :**
  - Tout comblement est interdit, sauf raisons techniques dûment justifiées et liées à une activité agricole. En conséquence, les débits de fuite de ces mares et ouvrages hydrauliques doivent être maintenus et préservés de toute obstruction ;
  - Un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges des mares identifiées est imposé pour toutes les nouvelles constructions principales, sauf raisons techniques dûment justifiées et liées à une activité agricole.
- **Le réseau hydrographique (10 km identifiés) ;**
  - Un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau est imposé pour toutes les nouvelles constructions principales.

### ■ Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones humides, reportées sur le règlement graphique par une trame spécifique, sont interdites les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, sauf si de nouveaux éléments portés à la connaissance de la commune postérieurement à l'approbation du PLUi, à l'appui de prospections répondant aux exigences de l'arrêté du Conseil d'Etat du 22 février 2017 et de la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides, permettent d'identifier de manière plus fine des zones humides ou établissent l'absence de zone humide sur le périmètre d'implantation du projet.

Ces dispositions ne font pas obstacle :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sans changement de destination ;
- à l'extension des constructions existantes dès lors que les solutions alternatives ont été écartées.

Les exhaussements et affouillements peuvent être uniquement autorisés à condition qu'ils soient liés :

- à la sécurité des biens et des personnes ;
- aux actions de réhabilitation, de restauration ou d'entretien de la zone humide ;
- à l'aménagement ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que le maître d'ouvrage adopte la démarche éviter, réduire et dans la mesure du possible compenser, pour limiter l'impact des travaux.

## 2.8 Infrastructures de cheminements doux identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

---

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Plusieurs infrastructures de cheminements doux, principalement des chemins ou sentes, ont été identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Ainsi, les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas remettre en cause leur continuité.

## 2.9 Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme

---

Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux logements en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

***Les emplacements réservés sont présentés en annexe du présent règlement écrit.***

## **CHAPITRE 3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU STATIONNEMENT (TOUTES ZONES)**

## 3.1 Modalités de calcul et de réalisation

### ■ Modalités de calcul

Le stationnement des véhicules doit répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

L'emprise des entrées charretières n'est pas prise en compte dans le calcul des places de stationnement.

Plusieurs dispositions sont retenues pour les projets d'extension, les changements de destination et les réhabilitations de constructions existantes :

✓ pour les extensions de construction :

- Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.
- Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

✓ pour les changements de destination :

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

✓ pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

### ■ Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé.

Ces emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, couverts ou non.

## 3.2 Obligations de stationnement des véhicules motorisés

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
<p><b>Habitation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Aucune place de stationnement dans le secteur Ua</li> <li>✓ 1 place par logement individuel dans les secteurs Ub, AUa et AUb</li> <li>✓ 2 places par logement individuel dans le secteur Uc et pour les changements de destination en zones A et N</li> </ul> <p>De plus, dans les secteurs AUa et AUb, pour les opérations de plus de 5 logements, il est imposé la réalisation de 2 places supplémentaires pour l'équivalent de 5 logements. Ces places peuvent être regroupées au sein de l'emprise foncière du projet.</p> <p>A l'exception du secteur Ua, dans lequel aucune obligation de stationnement n'est réglementée, un maximum d'1 place de stationnement par logement est imposée pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</p>
<p><b>Pour les autres destinations</b></p>	<p><b>Dans toutes les zones :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature ;</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>• des besoins en salariés / usagers / clientèle ;</li> <li>• de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>De plus, dans les secteurs Ue et Uy, :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Il est imposé un minimum de 2 places de stationnement pour les constructions relevant des destinations « Équipements d'intérêt collectif et services publics », « autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire » (Zone Ue, Uy), et « commerce et activités de service » (zone Uy).</li> </ul> <p><b>Dans les secteurs A et N :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment identifié au règlement graphique, il est imposé un minimum de 2 places de stationnement pour les sous-destinations : « artisanat et commerce de détail », « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».</li> </ul> <p><b>Dans les secteurs Ua, Ub, Ub-1 et Uc :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Aucune obligation de stationnement n'est réglementée pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</li> </ul>



### 3.3 Obligations de stationnement des vélos

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
<b>Habitation</b> Uniquement habitat intermédiaire ou collectif	Superficie minimale de 1,75 m <sup>2</sup> par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m <sup>2</sup> pour 10 logements
<b>Bureaux et équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Superficie minimale de 1,50m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher

L'espace réservé au stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, et organisé sur plusieurs sites.

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

## **CHAPITRE 4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX (TOUTES ZONES)**

## 4.1 Desserte par les voies publiques ou privées

---

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic...). Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Dans le cadre de division d'une unité foncière en drapeau, les accès créés pour desservir les nouveaux terrains seront de préférence mutualisés. Quel que soit le nombre de terrains créés, il ne pourra y avoir plus de deux nouveaux accès distincts créés sur la voie publique.

- **Voirie**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

## 4.2 Desserte par les réseaux publics

---

- **Eau potable**

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

- **Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

- **Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- ✓ Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales (infiltration, cuve de stockage/restitution,...) soit réalisé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale ;
- ✓ La totalité de la surface de l'opération soit gérée ;
- ✓ Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha ;
- ✓ La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

Pour les opérations de moins de 3 lots et les aménagements d'une surface de moins de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- ✓ Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales (infiltration, cuve de stockage/restitution,...) soit réalisé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de 50 mm en 24 heures, soit un volume de stockage de 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée ;
- ✓ La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 24 heures.

Dans le cas contraire un ouvrage de stockage/restitution dimensionné sur la base d'un évènement pluviométrique de fréquence centennale sera réalisé afin de limiter le rejet au réseau à 2 l/s.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

- **Autres réseaux**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des dispositions techniques adaptées pour permettre le raccordement au très haut débit.

Dans les cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement d'ensemble, une gestion collective des déchets doit être envisagée (point d'apport volontaire, emplacement collectif,...).

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

## **CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)**



## 5.1 Secteur urbain central à forte densité (Ua)

---

Le secteur Ua correspond aux centres-bourgs des communes de Préaux et de Ry. Il présente une vocation mixte caractérisée notamment par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver. Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé à l'alignement de la voie en appui sur au moins une limite séparative latérale.

Le secteur Ua est destiné prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

L'objectif du règlement écrit est de renforcer le caractère central de ce secteur et d'y favoriser la densification du tissu bâti tout en préservant les caractéristiques paysagères et architecturales qui le caractérisent.



## 5.1.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ua		
	Exploitation forestière	Ua		
Habitation	Logement		Ua	
	Hébergement		Ua	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Ua	Voir conditions énoncées pour le secteur Ua
	Restauration		Ua	
	Commerce de gros		Ua	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Ua	
	Hôtels		Ua	
	Autres hébergements touristiques		Ua	
	Cinéma	Ua		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Ua	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ua	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Ua	
	Salles d'art et de spectacles		Ua	Voir conditions énoncées pour le secteur Ua
	Équipements sportifs		Ua	
	Lieux de culte		Ua	
	Autres équipements recevant du public		Ua	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie		Ua	Voir conditions énoncées pour le secteur Ua
	Entrepôt		Ua	Voir conditions énoncées pour le secteur Ua
	Bureau		Ua	Voir conditions énoncées pour le secteur Ua
	Centre de congrès et d'exposition		Ua	Voir conditions énoncées pour le secteur Ua
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Ua	Voir conditions énoncées pour le secteur Ua

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.
- le stationnement de caravanes.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- ***Artisanat et commerce de détail, salles d'art et de spectacles et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire***

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail, les salles d'art et de spectacles et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeur, circulation, ...).

- ***Aires de stationnement***

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. chapitre 2.4 du présent règlement.

## 5.1.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

Sans objet.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+2+C (rez-de-chaussée + 2 étages + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- A 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes ou à créer ou présenter une accroche bâtie à l'alignement de la voie existante ou à créer. Des décrochés ou des reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. L'alignement peut être constitué par un pignon.

Une implantation entièrement en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ Pour les constructions qui s'implantent avec un recul similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- ✓ Lorsqu'il existe préalablement soit une construction déjà implantée à l'alignement sur l'unité Foncière, soit un mur de clôture, qui assure déjà une continuité bâtie qualitative à l'alignement ;
- ✓ Pour les constructions d'annexes non jointives ;
- ✓ Pour les annexes jointives et pour les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées à l'alignement : dans ce cas, celles-ci pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;

- ✓ Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- ✓ soit avec recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Agricoles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- ***Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales***

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- ***Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

## ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*

### 5.1.3 Section 3 : Equipements et réseaux

#### ■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

#### ■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

## 5.2 Secteur urbain aggloméré de moyenne densité (Ub)

---

Le secteur Ub correspond :

- ✓ aux centres-bourgs des communes d'Auzouville-sur-Ry, Bois-l'Evêque, Bois-d'Ennebourg, Elbeuf-sur-Andelle, Grainville-sur-Ry, La Vieux-Rue, Martainville-Epreville, Mesnil-Raoul et Servaville-Salmonville ;
- ✓ aux espaces urbains situés à la périphérie des centres anciens Préaux et Ry ;
- ✓ aux hameaux urbains présentant une densité et morphologie urbaine similaire à celles des centres-bourgs :
  - le Thil à Auzouville-sur-Ry ;
  - Trouville, la Fondance et le Bout du Bas à Bois-d'Ennebourg.

L'objectif du règlement écrit est de renforcer le caractère urbain de ce secteur et d'y favoriser la densification du tissu bâti tout en préservant les caractéristiques paysagères et architecturales qui le caractérisent.

Le secteur indicé Ub-1, correspondant à une partie du centre bourg de la commune de Servaville-Salmonville, dispose de ses propres règles en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et le traitement des toitures.



## 5.2.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ub		
	Exploitation forestière	Ub		
Habitation	Logement		Ub	
	Hébergement		Ub	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Ub, Ub1	Voir conditions énoncées pour les secteurs Ub et Ub1
	Restauration		Ub	
	Commerce de gros		Ub	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Ub	
	Hôtels		Ub	
	Autres hébergements touristiques		Ub	
	Cinéma	Ub		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Ub	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ub	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Ub	
	Salles d'art et de spectacles		Ub	Voir conditions énoncées pour le secteur Ub
	Équipements sportifs		Ub	
	Lieux de culte		Ub	
	Autres équipements recevant du public		Ub	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie		Ub	Voir conditions énoncées pour le secteur Ub
	Entrepôt		Ub	Voir conditions énoncées pour le secteur Ub
	Bureau		Ub	Voir conditions énoncées pour le secteur Ub
	Centre de congrès et d'exposition		Ub	Voir conditions énoncées pour le secteur Ub
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Ub	Voir conditions énoncées pour le secteur Ub

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.
- le stationnement de caravanes.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Artisanat et commerce de détail, salles d'art et de spectacles et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail, les salles d'art et de spectacles et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeur, circulation, ...).

- **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. chapitre 2.4 du présent règlement.

## 5.2.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### • **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière (annexes et extensions comprises).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### Dans le secteur Ub-1

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

#### • **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- A 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

#### • **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ Soit à l'alignement des voies existantes ou à créer ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les constructions qui s'implantent avec un recul similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;

- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

#### Dans le secteur Ub-1

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Agricoles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- ✓ pour les constructions situées dans le secteur Ub-1.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> (abris de jardin, ...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- ***Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales***

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- ***Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Pour les unités foncières recevant des habitations, une surface minimale de 30% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

## ■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

## 5.2.3 Section 3 : Equipements et réseaux

### ■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage, sauf incapacité technique justifiée.

Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

### ■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

## 5.3 Secteur urbain aggloméré (Uc)

---

Le secteur Uc correspond aux centres-bourg de Fresne-le-Plan et de Saint-Denis-le-Thiboult et aux hameaux urbains structurés qui présentent une moindre densité bâtie et une organisation moins compacte.

L'objectif du règlement écrit est de permettre une densification mesurée de ces espaces tout en préservant le caractère champêtre de ce secteur et en encadrant strictement l'étalement urbain.



## 5.3.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Uc		
	Exploitation forestière	Uc		
Habitation	Logement		Uc	
	Hébergement		Uc	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Uc	Voir conditions énoncées pour le Secteur Uc
	Restauration		Uc	
	Commerce de gros	Uc		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Uc	
	Hôtels		Uc	
	Autres hébergements touristiques		Uc	
	Cinéma	Uc		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Uc	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Uc	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Uc	
	Salles d'art et de spectacles		Uc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uc
	Équipements sportifs		Uc	
	Lieux de culte		Uc	
	Autres équipements recevant du public		Uc	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie		Uc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uc
	Entrepôt		Uc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uc
	Bureau		Uc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uc
	Centre de congrès et d'exposition		Uc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uc
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Uc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uc

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur..
- le stationnement de caravanes.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- ***Artisanat et commerce de détail, salles d'art et de spectacles et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire***

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail, les salles d'art et de spectacles et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeur, circulation, ...).

- ***Aires de stationnement***

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc.).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 5.3.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### • **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée à 40% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### • **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- A 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.,

#### • **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les constructions qui s'implantent avec un recul similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Agricoles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Pour les unités foncières recevant des habitations, une surface minimale de 30% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).

## ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*

### 5.3.3 Section 3 : Equipements et réseaux

#### ■ **Desserte par les voies publiques ou privées**

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage, sauf incapacité technique justifiée.

Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

#### ■ **Desserte par les réseaux publics**

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

## 5.4 Secteur urbain à vocation économique (Uy)

---

Le secteur Uy correspond :

- ✓ aux zones d'activités économiques du territoire :
  - la zone d'activités intercommunale de Flamanville à Martainville-Epreville ;
  - la zone d'aménagement commercial « Leader Price » à Martainville-Epreville ;
  - la zone d'activités du Petit Verger à Préaux ;
  - le site d'activités d'envergure locale de Mesnil-Raoul.
- ✓ aux différents sites d'activités économiques intégrés dans les zones urbaines du territoire et qui nécessitent des prescriptions réglementaires spécifiques.

L'objectif du règlement écrit est d'organiser l'installation de nouvelles entreprises et l'évolution des activités déjà implantées dans ce secteur.

Le secteur Uy comprend un sous-secteur Uyc qui correspond à la zone d'aménagement commercial « Leader Price » à Martainville-Epreville, qui a vocation à accueillir du grand commerce répondant à des achats hebdomadaires ou occasionnels lourds de 500 m<sup>2</sup> à 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente.



## 5.4.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Uy, Uyc		
	Exploitation forestière	Uy, Uyc		
Habitation	Logement		Uy, Uyc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uy, y compris Uyc
	Hébergement	Uy, Uyc		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Uy, Uyc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uy, y compris Uyc
	Restauration	Uyc	Uy	Voir conditions énoncées pour le secteur Uy
	Commerce de gros		Uy, Uyc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uy, y compris Uyc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Uy, Uyc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uy, y compris Uyc
	Hôtels	Uy, Uyc		
	Autres hébergements touristiques	Uy, Uyc		
	Cinéma	Uy, Uyc		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Uy, Uyc		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Uy, Uyc	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Uy, Uyc		
	Salles d'art et de spectacles	Uy, Uyc		
	Équipements sportifs	Uy, Uyc		
	Lieux de culte	Uy, Uyc		
	Autres équipements recevant du public	Uy, Uyc		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	Uyc	Uy	Voir conditions énoncées pour le secteur Uy
	Entrepôt		Uy, Uyc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uy, y compris Uyc
	Bureau		Uy, Uyc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uy, y compris Uyc
	Centre de congrès et d'exposition	Uy, Uyc		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Uyc	Uy	Voir conditions énoncées pour le secteur Uy

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.
- le stationnement de caravanes.

- **Artisanat et commerce de détail**

Dans le secteur Uy, les constructions relevant de la définition de « commerce de proximité » sont interdites.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Logement**

Les constructions à usage de logement, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.

- **Commerces et activités de services et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**

Les commerces et activités de services et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire autorisés le sont à condition :

- qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants ;
- qu'ils ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeur, circulation,...).

De plus, dans le sous-secteur Uyc :

- ✓ Les constructions à usage d'activités artisanales et de commerces de détail sont autorisées sous réserve qu'elles présentent une surface de vente comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 2000 m<sup>2</sup>.

- **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 5.4.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### • **Emprise au sol**

Sans objet.

#### • **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale n'est pas règlementée pour :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...),
- les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...),
- les installations techniques industrielles nécessaires à l'activité des entreprises.

#### • **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

#### • **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Agricoles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

En limite avec les autres zones urbaines, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

- **Toitures**

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée :

- ✓ à 1,80 m en limite d'emprise publique ;
- ✓ 2 m en limite séparative.

La hauteur maximale des clôtures édifiées en limite d'emprise publique est portée à 2 mètres pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

#### ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Une proportion minimale de 20% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

#### ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*

### 5.4.3 Section 3 : Equipements et réseaux

#### ■ **Desserte par les voies publiques ou privées**

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

#### ■ **Desserte par les réseaux publics**

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

## 5.5 Secteur urbain à vocation d'équipements (Ue)

---

Le secteur Ue correspond aux secteurs d'équipements publics et d'intérêt général compris au sein des espaces urbanisés. Seuls sont intégrés les secteurs qui présentent une implantation surfacique conséquente au regard du contexte urbain dans lequel ils s'insèrent : équipements sportifs, culturels, médico-sociaux, ateliers municipaux, caserne de sapeurs-pompiers, ...

L'objectif du règlement écrit est de permettre l'évolution des équipements présents et l'installation de nouveaux sur des secteurs spécifiques et adaptés.

## 5.5.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ue		
	Exploitation forestière	Ue		
Habitation	Logement		Ue	Voir conditions énoncées pour le secteur Ue
	Hébergement	Ue		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Ue		
	Restauration	Ue		
	Commerce de gros	Ue		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ue		
	Hôtels	Ue		
	Autres hébergements touristiques	Ue		
	Cinéma	Ue		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Ue	Voir conditions énoncées pour le secteur Ue
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ue	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Ue	Voir conditions énoncées pour le secteur Ue
	Salles d'art et de spectacles		Ue	Voir conditions énoncées pour le secteur Ue
	Équipements sportifs		Ue	Voir conditions énoncées pour le secteur Ue
	Lieux de culte		Ue	Voir conditions énoncées pour le secteur Ue
	Autres équipements recevant du public		Ue	Voir conditions énoncées pour le secteur Ue
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	Ue		
	Entrepôt	Ue		
	Bureau	Ue		
	Centre de congrès et d'exposition		Ue	Voir conditions énoncées pour le secteur Ue
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Ue		



## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.
- le stationnement de caravanes.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### • **Logement**

Les constructions à usage de logement, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.

### • **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

### • **Equipements d'intérêt collectif et services publics et centre de congrès et d'exposition**

Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les lieux de culte, les autres équipements recevant du public et les centres de congrès et d'exposition sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'ils ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, ...).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 5.5.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

Sans objet.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Agricoles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

En limite avec les autres zones urbaines, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

- **Toitures**

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée :

- ✓ à 1,80 m en limite d'emprise publique ;
- ✓ 2 m en limite séparative.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

## ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*

### 5.5.3 Section 3 : Equipements et réseaux

#### ■ **Desserte par les voies publiques ou privées**

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

#### ■ **Desserte par les réseaux publics**

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement*



## **CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)**





## 6.1 Secteur à urbaniser à vocation mixte et d'habitat de moyenne densité (AUb)

---

Le secteur AUb correspond aux zones d'ouverture à l'urbanisation situées dans les centres-bourgs de plusieurs communes et essentiellement voués au développement résidentiel. 20 sites ont été identifiés :

- Site ASR-A à Auzouville-sur-Ry ;
- Sites BEV-D et BEV-E à Bois-l'Evêque (en partie) ;
- Site BEN-A à Bois-d'Ennebourg ;
- Site ESA-C à Elbeuf-sur-Andelle ;
- Site GSR-B à Grainville-sur-Ry ;
- Sites LVR-B et LVR-C à La Vieux-Rue ;
- Sites ME-C, ME-D et ME-E à Martainville-Epreville ;
- Site MR-A à Mesnil-Raoul (en partie) ;
- Sites PRX-C, PRX-G, et PRX-J à Préaux ;
- Sites RY-A et RY-B à Ry ;
- Sites SVS-A, SVS-G et SVS-H à Servaville-Salmonville.

Au sein de ces sites, l'objectif est de développer le parc de logements en travaillant à sa diversification, au plus près des centralités.

## 6.1.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUb		
	Exploitation forestière	AUb		
Habitation	Logement		AUb	
	Hébergement		AUb	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		AUb	Voir conditions énoncées pour le secteur AUb
	Restauration		AUb	
	Commerce de gros	AUb		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		AUb	
	Hôtels		AUb	
	Autres hébergements touristiques		AUb	
	Cinéma	AUb		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		AUb	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		AUb	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		AUb	
	Salles d'art et de spectacles		AUb	Voir conditions énoncées pour le secteur AUb
	Équipements sportifs		AUb	
	Lieux de culte		AUb	
	Autres équipements recevant du public		AUb	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	AUb		
	Entrepôt	AUb		
	Bureau		AUb	
	Centre de congrès et d'exposition	AUb		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	AUb		

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.
- le stationnement de caravanes.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Artisanat et commerce de détail et salles d'art et de spectacles**

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail et les salles d'art et de spectacles sont autorisées sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

- **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. chapitre 2.4 du présent règlement.

## 6.1.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### • **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière (annexes et extensions comprises).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### • **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- A 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

#### • **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ Soit à l'alignement des voies existantes ou à créer ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques

#### • **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Agricoles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,

- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### • **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Pour les unités foncières recevant des habitations, une surface minimale de 30% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

## ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*

## 6.1.3 Section 3 : Equipements et réseaux

### ■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

### ■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*





## 6.2 Secteur à urbaniser aggloméré à vocation d'habitat (AUc)

---

Le secteur AUc correspond aux zones d'ouverture à l'urbanisation situées dans les centres-bourgs présentant une moindre densité bâtie et une organisation moins compacte. Un site a été identifié à Fresne-le-Plan (site FLP-F).

Au sein de ce site, l'objectif est de développer le parc de logements et de conforter la centralité du cœur de bourg dans le fonctionnement urbain.

## 6.2.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUc		
	Exploitation forestière	AUc		
Habitation	Logement		AUc	
	Hébergement		AUc	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		AUc	Voir conditions énoncées pour le secteur AUc
	Restauration		AUc	
	Commerce de gros	AUc		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		AUc	
	Hôtels		AUc	
	Autres hébergements touristiques		AUc	
	Cinéma	AUc		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		AUc	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		AUc	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		AUc	
	Salles d'art et de spectacles		AUc	Voir conditions énoncées pour le secteur AUc
	Équipements sportifs		AUc	
	Lieux de culte		AUc	
	Autres équipements recevant du public		AUc	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	AUc		
	Entrepôt	AUc		
	Bureau		AUc	
	Centre de congrès et d'exposition	AUc		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	AUc		

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.
- le stationnement de caravanes.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Artisanat et commerce de détail et salles d'art et de spectacles**

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail et les salles d'art et de spectacles sont autorisées sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

- **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 6.2.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### • **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière (annexes et extensions comprises).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### • **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- A 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

#### • **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ Soit à l'alignement des voies existantes ou à créer ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques

#### • **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Agricoles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,

- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- ***Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Pour les unités foncières recevant des habitations, une surface minimale de 30% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

## ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*



## 6.2.3 Section 3 : Equipements et réseaux

### ■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

### ■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*



## 6.3 Secteur à urbaniser à vocation d'équipements (AUe)

---

La zone AUe correspond aux zones d'extension urbaine ayant pour vocation d'accueillir de futurs équipements. 3 sites de développement des équipements publics sont identifiés :

- Site BEV-D à Bois-l'Evêque (en partie), pour la réalisation d'un équipement public sportif ou culturel ;
- Site ESA-G à Elbeuf-sur-Andelle, pour le développement des équipements scolaires ;
- Site MR-A à Mesnil-Raoul (en partie), pour le développement des équipements scolaires.

## 6.3.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUe		
	Exploitation forestière	AUe		
Habitation	Logement		AUe	Voir conditions énoncées pour le secteur AUe
	Hébergement	AUe		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	AUe		
	Restauration	AUe		
	Commerce de gros	AUe		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AUe		
	Hôtels	AUe		
	Autres hébergements touristiques	AUe		
	Cinéma	AUe		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		AUe	Voir conditions énoncées pour le secteur AUe
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		AUe	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		AUe	Voir conditions énoncées pour le secteur AUe
	Salles d'art et de spectacles		AUe	Voir conditions énoncées pour le secteur AUe
	Équipements sportifs		AUe	Voir conditions énoncées pour le secteur AUe
	Lieux de culte		AUe	Voir conditions énoncées pour le secteur AUe
	Autres équipements recevant du public		AUe	Voir conditions énoncées pour le secteur AUe
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	AUe		
	Entrepôt	AUe		
	Bureau	AUe		
	Centre de congrès et d'exposition	AUe		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	AUe		

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.
- le stationnement de caravanes.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### • **Logement**

Les constructions à usage de logement, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.

### • **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

### • **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les lieux de culte et les autres équipements recevant du public sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'ils ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, ...).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 6.3.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

Sans objet.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Agricoles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

En limite avec les autres zones urbaines, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### • **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

### • **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

### • **Toitures**

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

### • **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée :

- ✓ à 1,80 m en limite d'emprise publique ;
- ✓ 2 m en limite séparative.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- ***Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales***

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- ***Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

## ■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.



### 6.3.3 Section 3 : Equipements et réseaux

#### ■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

#### ■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement*



## 6.4 Secteur à urbaniser à vocation économique (AUy)

---

La zone AUy correspond aux zones d'extension urbaine dédiées au développement économique. Deux secteurs de développement économique à vocation principale d'artisanat sont identifiés :

- La zone d'activités de Flamanville, sur les communes de Martainville-Epreville, Ry et Grainville-sur-Ry, pour une surface globale 8,9 ha, dont environ 4 ha sont dédiés au développement d'équipements intercommunaux (déchetterie, services techniques, usine de méthanisation) ;
- Le secteur d'activités situé à Mesnil-Raoul, le long de la Rue de la Lande, pour une surface globale de 2,2 ha.

## 6.4.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUy		
	Exploitation forestière	AUy		
Habitation	Logement		AUy	Voir conditions énoncées pour le secteur AUy
	Hébergement	AUy		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		AUy	Voir conditions énoncées pour le secteur AUy
	Restauration		AUy	Voir conditions énoncées pour le secteur AUy
	Commerce de gros		AUy	Voir conditions énoncées pour le secteur AUy
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		AUy	Voir conditions énoncées pour le secteur AUy
	Hôtels	AUy		
	Autres hébergements touristiques	AUy		
	Cinéma	AUy		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		AUy	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		AUy	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	AUy		
	Salles d'art et de spectacles	AUy		
	Équipements sportifs	AUy		
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public	AUy		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie		AUy	Voir conditions énoncées pour le secteur AUy
	Entrepôt		AUy	Voir conditions énoncées pour le secteur AUy
	Bureau		AUy	Voir conditions énoncées pour le secteur AUy
	Centre de congrès et d'exposition	AUy		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		AUy	Voir conditions énoncées pour le secteur AUy

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.
- le stationnement de caravanes.
  
- **Artisanat et commerce de détail**

Dans le secteur AUy, les constructions relevant de la définition de « commerce de proximité » sont interdites.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### • **Logement**

Les constructions à usage de logement, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.

### • **Commerces et activités de services et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**

Les commerces et activités de services et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire autorisés lesont à condition :

- qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants ;
- qu'ils ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeur, circulation,...).

### • **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 6.4.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

Sans objet.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Agricoles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

En limite avec les autres zones urbaines, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

- **Toitures**

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée :

- ✓ à 1,80 m en limite d'emprise publique ;
- ✓ 2 m en limite séparative.

La hauteur maximale des clôtures édifiées en limite d'emprise publique est portée à 2 mètres pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- ***Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales***

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- ***Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Une proportion minimale de 20% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).



## ■ Stationnement

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*

### 6.4.3 Section 3 : Equipements et réseaux

#### ■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

#### ■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*



## **CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)**



## 7.1 Zone agricole (A)

---

La zone Agricole stricte, notée A, correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone regroupe l'ensemble des exploitations agricoles du territoire, ainsi que quelques secteurs d'habitat diffus.

## 7.1.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		A	Voir conditions énoncées pour le secteur A
	Exploitation forestière	A		
Habitation	Logement		A	Voir conditions énoncées pour le secteur A
	Hébergement	A		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		A	Voir conditions énoncées pour le secteur A
	Restauration	A		
	Commerce de gros	A		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A		
	Hôtels		A	Voir conditions énoncées pour le secteur A
	Autres hébergements touristiques		A	Voir conditions énoncées pour le secteur A
	Cinéma	A		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		A	Voir conditions énoncées pour le secteur A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A		
	Salles d'art et de spectacles	A		
	Équipements sportifs	A		
	Lieux de culte	A		
	Autres équipements recevant du public	A		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	A		
	Entrepôt	A		
	Bureau	A		
	Centre de congrès et d'exposition	A		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	A		

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

### • Aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à l'activité agricole.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

### • Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » englobe les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole (ex : unités de vente directe) sont autorisées sous réserve qu'elles se situent dans un rayon de 100 mètres, calculé à partir de tout point du ou des bâtiments d'exploitation.

Les constructions à vocation d'habitation sont autorisées sous réserve :

- ✓ qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- ✓ qu'elles se situent dans un rayon de 100 mètres, calculé à partir de tout point du ou des bâtiments d'exploitation.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées sous réserve :

- ✓ que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- ✓ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Logement**

L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes est autorisé sous réserve :

- ✓ que l'emprise au sol des extensions n'excède pas :
  - 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, lorsque celle-ci dépasse 250 m<sup>2</sup>.
  - 40m<sup>2</sup> lorsque celle-ci est inférieure à 250 m<sup>2</sup>.
- ✓ que leur hauteur n'excède pas la hauteur autorisée pour les constructions d'habitation ;
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

Les annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve :

- ✓ que l'emprise au sol globale des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup> à compter de l'approbation du PLUi ;
- ✓ que leur hauteur n'excède pas :
  - 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, pour les annexes non jointives ;
  - la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives.
- ✓ qu'elles soient implantées à une distance maximale de 40 mètres, calculée en tout point de l'annexe, vis-à-vis de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi ;
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux piscines existantes, régulièrement autorisées à la date d'approbation initiale du PLUi, qui peuvent être couvertes sous réserve :

- ✓ que la surface de plancher créée n'excède pas 50m<sup>2</sup>.
- ✓ que l'emprise au sol créée soit strictement limitée aux plages ainsi qu'aux murs extérieurs.
- ✓ que la hauteur de la construction n'excède pas :
  - 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, pour les annexes non jointives ;
  - la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives.
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

De plus, le nombre d'extensions et d'annexes nouvelles est limité à trois par logement existant (ou par bâtiment identifié au document graphique comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme) à la date d'approbation du PLUi.

- **Artisanat et commerce de détail, Hôtels, Autres Hébergement touristiques**

Les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques » sont uniquement autorisées dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique (cf. Chapitre 2 – Article 2.5).

Le changement de destination ainsi que les travaux et aménagements extérieurs y étant associés (aires de stationnement, cheminements, clôtures...) seront autorisés sous réserve :

- ✓ De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.



- ✓ Du respect des règles édictées dans le présent règlement concernant :
  - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
  - Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
  - Le stationnement.
  - Les équipements et réseaux.

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 7.1.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

Sans objet.

- **Hauteur des constructions**

Pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » :

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'au faîtage ;
- ✓ La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions relevant de la destination « habitation » :

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;
- ✓ La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+C (rez-de-chaussée + comble).

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Urbaines et A Urbaniser, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

Les aspects ondulés sont uniquement autorisés pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Pour les unités foncières recevant des habitations, une proportion minimale de 40% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Naturelles et Agricoles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

## ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*

### 7.1.3 Section 3 : Equipements et réseaux

#### ■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

#### ■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*



## 7.2 Secteur agricole à vocation para-agricole (As)

---

Le secteur Agricole à vocation para-agricole, noté As, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il regroupe les sites de silos implantés sur le territoire, le long de la RD.13, et est composé de 2 sites distincts à Auzouville-sur-Ry et Fresne-le-Plan.

Ce zonage est retenu pour ces deux secteurs de stockage afin de permettre leur maintien et leur éventuelle évolution dans les emprises définies.



## 7.2.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	As		
	Exploitation forestière	As		
Habitation	Logement	As		
	Hébergement	As		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	As		
	Restauration	As		
	Commerce de gros		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As
	Hôtels	As		
	Autres hébergements touristiques	As		
	Cinéma	As		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	As		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	As		
	Salles d'art et de spectacles	As		
	Équipements sportifs	As		
	Lieux de culte	As		
	Autres équipements recevant du public	As		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As
	Entrepôt		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As
	Bureau		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As
	Centre de congrès et d'exposition	As		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

### • Commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, entrepôt, bureau, et cuisine dédiée à la vente en ligne.

Les sous-destinations « commerce de gros », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie », « entrepôt », « bureau » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » sont autorisées si elles sont directement en lien avec la valorisation des productions agricoles locales.

### • Aires de stationnement

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc.).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 7.2.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### • **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée à 40% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### • **Hauteur des constructions**

Pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » :

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'au faîtage ;
- ✓ La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

#### • **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

#### • **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Urbaines et A Urbaniser, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;

- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

Les aspects ondulés sont uniquement autorisés pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,

- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### • **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Une proportion minimale de 20% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Naturelles et Agricoles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

## ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*

## 7.2.3 Section 3 : Equipements et réseaux

### ■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

### ■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

## **7.3 Secteur agricole à vocation d'infrastructures routières structurantes (Ar)**

---

Le secteur Agricole à vocation d'infrastructures routières structurantes, noté Ar, correspond à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'Etat prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de contournement Est de Rouen – Liaison A28-A13.

Il s'étend sur une partie des communes de Préaux et de Bois-l'Evêque.



## 7.3.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ar		
	Exploitation forestière	Ar		
Habitation	Logement	Ar		
	Hébergement	Ar		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Ar		
	Restauration	Ar		
	Commerce de gros	Ar		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ar		
	Hôtels	Ar		
	Autres hébergements touristiques	Ar		
	Cinéma	Ar		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Ar		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ar	Voir conditions énoncées pour le secteur Ar
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ar		
	Salles d'art et de spectacles	Ar		
	Équipements sportifs	Ar		
	Lieux de culte	Ar		
	Autres équipements recevant du public	Ar		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	Ar		
	Entrepôt	Ar		
	Bureau	Ar		
	Centre de congrès et d'exposition	Ar		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Ar		

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Seule sont autorisés :

- ✓ les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique ;
- ✓ toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets ;
- ✓ tout équipement, ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 7.3.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

Sans objet

- **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Sans objet

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

### ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

- **Façades**

Sans objet.

- **Toitures**

Sans objet.

- **Clôtures**

Sans objet.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- ***Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Sans objet.

## ■ **Stationnement**

Sans objet.

### 7.3.3 Section 3 : Equipements et réseaux

#### ■ **Desserte par les voies publiques ou privées**

- ***Accès***

Sans objet.

- ***Voirie***

Sans objet.

#### ■ **Desserte par les réseaux publics**

- ***Eau potable***

Sans objet.

- ***Assainissement des eaux usées***

Sans objet.

- ***Assainissement des eaux pluviales***

Sans objet.

- ***Autres réseaux***

Sans objet.



## 7.4 Secteur agricole économique (Ay)

---

Le secteur Agricole à vocation économique, noté Ay, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il est composé de 2 sites distincts :

- ✓ Emprise accueillant des activités économiques, Route de Montmain à Mesnil-Raoul ;
- ✓ Emprise accueillant des activités économiques, Route de Lyons à Mesnil-Raoul ;

En retrait des centralités urbaines délimitées, ces secteurs sont identifiés comme STECAL afin de permettre le maintien des activités artisanales ou de services et d'encadrer leur évolution.

## 7.4.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ay		
	Exploitation forestière	Ay		
Habitation	Logement	Ay		
	Hébergement	Ay		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Restauration	Ay		
	Commerce de gros		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Hôtels	Ay		
	Autres hébergements touristiques	Ay		
	Cinéma	Ay		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Ay		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ay		
	Salles d'art et de spectacles	Ay		
	Équipements sportifs	Ay		
	Lieux de culte	Ay		
	Autres équipements recevant du public	Ay		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Entrepôt		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Bureau		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Centre de congrès et d'exposition	Ay		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

### • Commerce et activités de service, autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Pour les sous-destinations autorisées, seules les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées sous réserve que :

- ✓ les nuisances olfactives, sonores et visuelles générées par l'extension ne soient pas de nature à générer de nouvelles contraintes dans le cadre environnant ;
- ✓ l'emprise au sol des extensions et annexes ne représentent pas plus de 30% de l'emprise au sol de la construction principale implantée à la date d'approbation du PLUi.

### • Aires de stationnement

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.



## 7.4.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### • **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée à 30% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### • **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

#### • **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

#### • **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;

- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

- **Toitures**

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

La hauteur maximale des clôtures est limitée :

- ✓ à 1,80 m en limite d'emprise publique ;
- ✓ 2 m en limite séparative.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Une proportion minimale de 20% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

#### ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*

### **7.4.3 Section 3 : Equipements et réseaux**

#### ■ **Desserte par les voies publiques ou privées**

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

#### ■ **Desserte par les réseaux publics**

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*



## 7.5 Secteur agricole touristique (At)

---

Le secteur Agricole à vocation touristique, noté At, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il correspond au secteur d'hébergements touristiques, situé Route de la Bellevue à Préaux.

## 7.5.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	At		
	Exploitation forestière	At		
Habitation	Logement		At	Voir conditions énoncées pour le secteur At
	Hébergement	At		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	At		
	Restauration		At	
	Commerce de gros	At		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		At	
	Hôtels		At	
	Autres hébergements touristiques		At	
	Cinéma	At		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	At		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		At	Voir conditions énoncées pour le secteur At
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	At		
	Salles d'art et de spectacles	At		
	Équipements sportifs	At		
	Lieux de culte	At		
	Autres équipements recevant du public	At		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	At		
	Entrepôt	At		
	Bureau	At		
	Centre de congrès et d'exposition	At		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	At		

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

### • Aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

### • Logement

L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes et leurs annexes seront autorisés sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### • Aires de stationnement

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.



## 7.5.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### • **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée à 10% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### • **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- A 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.,

#### • **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les constructions qui s'implantent avec un recul similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique.

Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Une proportion minimale de 40% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Naturelles et Agricoles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

## ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*

### 7.5.3 Section 3 : Equipements et réseaux

#### ■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

#### ■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

## 7.6 Secteur agricole d'équipement (Ae)

---

Le secteur Agricole à vocation d'équipement public, noté Ae, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il correspond au site de la maison de retraite Mishkane, à Bois-l'Evêque.

## 7.6.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ae		
	Exploitation forestière	Ae		
Habitation	Logement	Ae		
	Hébergement		Ae	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Ae		
	Restauration	Ae		
	Commerce de gros	Ae		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ae		
	Hôtels	Ae		
	Autres hébergements touristiques	Ae		
	Cinéma	Ae		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Ae	Voir conditions énoncées pour le secteur Ae
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ae	Voir conditions énoncées pour le secteur Ae
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Ae	Voir conditions énoncées pour le secteur Ae
	Salles d'art et de spectacles	Ae		
	Équipements sportifs	Ae		
	Lieux de culte	Ae		
	Autres équipements recevant du public	Ae		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	Ae		
	Entrepôt	Ae		
	Bureau	Ae		
	Centre de congrès et d'exposition	Ae		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Ae		

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à l'activité d'hébergement et de santé de la maison de retraite ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

### • Aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

### • Aires de stationnement

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.



## 7.6.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### • **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée à 15% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### • **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- A 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.,

#### • **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les constructions qui s'implantent avec un recul similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Une proportion minimale de 40% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Naturelles et Agricoles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

## ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*

### 7.6.3 Section 3 : Equipements et réseaux

#### ■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

#### ■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

## 7.7 Secteur agricole de loisirs (AI)

---

Le secteur Agricole à vocation de loisirs, noté AI, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il correspond à deux sites :

- une partie du terrain de motocross situé à Elbeuf-sur-Andelle et qui pourrait accueillir une construction pour les besoins de fonctionnement du site (vestiaire, club-house,...) ;
- l'emprise de l'espace Dugelay, à Servaville-Salmonville, qui comprend un parcours santé et des espaces de loisirs (terrain de pétanque), à l'Ouest du centre-bourg.

## 7.7.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AI		
	Exploitation forestière	AI		
Habitation	Logement	AI		
	Hébergement	AI		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	AI		
	Restauration	AI		
	Commerce de gros	AI		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AI		
	Hôtels	AI		
	Autres hébergements touristiques	AI		
	Cinéma	AI		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	AI		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		AI	Voir conditions énoncées pour le secteur AI
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	AI		
	Salles d'art et de spectacles	AI		
	Équipements sportifs		AI	
	Lieux de culte	AI		
	Autres équipements recevant du public	AI		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	AI		
	Entrepôt	AI		
	Bureau	AI		
	Centre de congrès et d'exposition	AI		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	AI		

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

### • Aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

### • Aires de stationnement

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.



## 7.7.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée à 5% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.,

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### • **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

### • **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

### • **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;

- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

En limite avec les zones Naturelles et Agricoles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

## ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*

### **7.7.3 Section 3 : Equipements et réseaux**

#### ■ **Desserte par les voies publiques ou privées**

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

#### ■ **Desserte par les réseaux publics**

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*



## **CHAPITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)**



## 8.1 Zone naturelle (N)

---

La zone Naturelle stricte, notée N, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels ou forestiers.

Cette zone regroupe également quelques secteurs d'habitat diffus et comprend des espaces valorisés par l'activité agricole.



## 8.1.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		N	Voir conditions énoncées pour la Zone N
	Exploitation forestière		N	
Habitation	Logement		N	Voir conditions énoncées pour la Zone N
	Hébergement	N		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		N	Voir conditions énoncées pour la Zone N
	Restauration	N		
	Commerce de gros	N		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N		
	Hôtels		N	Voir conditions énoncées pour la Zone N
	Autres hébergements touristiques		N	Voir conditions énoncées pour la Zone N
	Cinéma	N		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	N		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		N	Voir conditions énoncées pour la Zone N
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N		
	Salles d'art et de spectacles	N		
	Équipements sportifs	N		
	Lieux de culte	N		
	Autres équipements recevant du public	N		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	N		
	Entrepôt	N		
	Bureau	N		
	Centre de congrès et d'exposition	N		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	N		

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

### • Exploitation agricole et forestière

Pour la sous-destination agricole, sont interdites :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ;
- ✓ Les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole (ex : unités de vente directe).

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### • Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

### • Aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à l'activité agricole.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

### • Logement

L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes est autorisé sous réserve :

- ✓ L'emprise au sol des extensions n'excède pas :
  - 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, lorsque celle-ci dépasse 250 m<sup>2</sup>.
  - 40m<sup>2</sup> lorsque celle-ci est inférieure à 250 m<sup>2</sup>.
- ✓ que leur hauteur n'excède pas la hauteur autorisée pour les constructions d'habitation ;
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

Les annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve :

- ✓ que l'emprise au sol globale des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup> à compter de l'approbation du PLUi ;
- ✓ que leur hauteur n'excède pas :
  - 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, pour les annexes non jointives ;
  - la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives.
- ✓ qu'elles soient implantées à une distance maximale de 40 mètres, calculée en tout point de l'annexe, vis-à-vis de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi ;
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux piscines existantes, régulièrement autorisées à la date d'approbation initiale du PLUi, qui peuvent être couvertes sous réserve :

- ✓ que la surface de plancher créée n'excède pas 50m<sup>2</sup>.
- ✓ que l'emprise au sol créée soit strictement limitée aux plages ainsi qu'aux murs extérieurs.
- ✓ que la hauteur de la construction n'excède pas :
  - 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, pour les annexes non jointives ;
  - la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives.
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

De plus, le nombre d'extensions et d'annexes nouvelles est limité à trois par logement existant (ou par bâtiment identifié au document graphique comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme) à la date d'approbation du PLUi.

- **Artisanat et commerce de détail, Hôtels, Autres hébergement touristiques**

Les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques » sont uniquement autorisées dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique (cf. Chapitre 2 – Article 2.5).

Le changement de destination ainsi que les travaux et aménagements extérieurs y étant associés (aires de stationnement, cheminements, clôtures...) seront autorisés sous réserve :

- ✓ De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.
- ✓ Du respect des règles édictées dans le présent règlement concernant :
  - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
  - Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
  - Le stationnement.
  - Les équipements et réseaux.

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 8.1.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

Sans objet.

- **Hauteur des constructions**

Pour les constructions relevant de la destination « exploitation agricole et forestière » :

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'au faîtage ;
- ✓ La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions relevant de la destination « habitation » :

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;
- ✓ La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+C (rez-de-chaussée + comble).

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Urbaines et A Urbaniser, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture.

Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

Les aspects ondulés sont uniquement autorisés pour les constructions relevant de la destination « exploitation agricole et forestière ».

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole et forestière » ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Pour les unités foncières recevant des habitations, une proportion minimale de 40% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Naturelles et Agricoles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

## ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*

### 8.1.3 Section 3 : Equipements et réseaux

#### ■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

#### ■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*





## 8.2 Secteur naturel touristique (Nt)

---

Le secteur Naturel à vocation touristique, noté Nt, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il comprend plusieurs sites distincts :

- Le site du château de Martainville et son parc, à Martainville-Epreville ;
- Une partie du parc du château de Belmesnil à Saint-Denis-le-Thiboult ;
- Le site du parcours accrobranches à Préaux ;
- Le site d'hébergements touristiques dans un environnement boisé, situé Route de la Bellevue à Préaux ;
- Le site du jardin Plume, à Auzouville-sur-Ry.

## 8.2.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Nt		
	Exploitation forestière	Nt		
Habitation	Logement	Nt		
	Hébergement	Nt		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Nt		
	Restauration		Nt	
	Commerce de gros	Nt		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Nt	
	Hôtels		Nt	
	Autres hébergements touristiques		Nt	
	Cinéma	Nt		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nt		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Voir conditions énoncées pour le secteur Nt
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Nt		
	Salles d'art et de spectacles	Nt		
	Équipements sportifs	Nt		
	Lieux de culte	Nt		
	Autres équipements recevant du public	Nt		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	Nt		
	Entrepôt	Nt		
	Bureau	Nt		
	Centre de congrès et d'exposition	Nt		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Nt		

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

### • Aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

### • Aires de stationnement

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 8.2.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### • **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée à 10% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### • **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- A 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.,

#### • **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les constructions qui s'implantent avec un recul similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique.

Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### • **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Une proportion minimale de 40% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Naturelles et Agricoles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).

Sauf incapacité technique justifiée, la végétation existante (espace boisé, haie, arbre) doit être maintenue.

## ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*



## 8.2.3 Section 3 : Equipements et réseaux

### ■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

### ■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

## 8.3 Secteur naturel d'équipement (Ne)

---

Le secteur Naturel à vocation d'équipement public, noté Ne, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il correspond au site du centre éducatif fermé, situé à Saint-Denis-le-Thiboult.

## 8.3.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ne		
	Exploitation forestière	Ne		
Habitation	Logement	Ne		
	Hébergement		Ne	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Ne		
	Restauration	Ne		
	Commerce de gros	Ne		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ne		
	Hôtels	Ne		
	Autres hébergements touristiques	Ne		
	Cinéma	Ne		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Ne	Voir conditions énoncées pour le secteur Ne
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ne	Voir conditions énoncées pour le secteur Ne
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Ne	Voir conditions énoncées pour le secteur Ne
	Salles d'art et de spectacles	Ne		
	Équipements sportifs	Ne		
	Lieux de culte	Ne		
	Autres équipements recevant du public	Ne		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	Ne		
	Entrepôt	Ne		
	Bureau	Ne		
	Centre de congrès et d'exposition	Ne		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Ne		

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à l'activité d'enseignement du centre éducatif ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

### • Aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

### • Aires de stationnement

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 8.3.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### • **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée à 15% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### • **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- A 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.,

#### • **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les constructions qui s'implantent avec un recul similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Une proportion minimale de 40% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Naturelles et Agricoles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

## ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*



### 8.3.3 Section 3 : Equipements et réseaux

#### ■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

#### ■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

## CHAPITRE 9. ANNEXES

## 9.1 Annexe 1 : liste non exhaustive d'essences locales

### ■ Haies basses

- Bourdaine (*Frangula alnus* Mill.),
- Buis commun (*Buxus sempervirens*),
- Charme commun (*Carpinus betulus*),
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea* L. subsp. *Sanguinea*),
- Coudrier (*Corylus avellana* L.),
- Epine vinette (*Berberis vulgaris* L.),
- Erable champêtre (*Acer campestre*),
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*),
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*), Hêtre pourpre,
- Houx commun (*Ilex aquifolium*),
- Néflier commun (*Mespilus germanica* L.),
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*),
- Poirier sauvage (*Pyrus communis* L. subsp. *pyraster* (L.) Ehrh.),
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris* (L.) Mill. subsp. *Sylvestris*),
- Prunellier (*Prunus spinosa* L.),
- Saule cendré (*Salix cinerea*),
- Saule des vanniers (Saule des vanniers [Osier blanc], Saule marsault (*Salix caprea*),
- Sureau noir (*Sambucus nigra*),
- Troène commun « d'Europe » (*Ligustrum vulgare*),
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*), Viorne obier (*Viburnum opulus*).
- ...

### ■ Haies hautes

#### Essences d'arbres :

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*),
- Charme commun (*Carpinus betulus*),
- Châtaignier (*Castanea sativa*),
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Chêne sessile (*Quercus petraea*),
- Erable champêtre (*Acer campestre*),
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*),
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*), Hêtre pourpre,
- Marronnier (*Aesculus hippocastanum* L.),
- Merisier (*Prunus avium* (L.) L.),
- Orme (*Ulmus minor*),
- Saule blanc (*Salix alba*),
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*).
- ...

### Essences d'arbustes :

- Alisier (*Sorbus torminalis* (L.) Crantz),
- Bourdaine (*Frangula alnus* Mill.),
- Buis commun (*Buxus sempervirens*),
- Cerisier (*Prunus avium* (L.) L. subsp. *juliana* (L.) Janchen),
- Charme commun (*Carpinus betulus* L.),
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*) Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea* L. subsp. *sanguinea*),
- Coudrier (*Corylus avellana* L.),
- Erable champêtre (*Acer campestre*),
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*),
- Houx commun (*Ilex aquifolium*),
- Néflier commun (*Mespilus germanica* L.),
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*),
- Poirier sauvage (*Pyrus communis* L. subsp. *pyraster* (L.) Ehrh.),
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris* (L.) Mill. subsp. *Sylvestris*),
- Prunellier (*Prunus spinosa*),
- Prunier myrobolan (*Prunus cerasifera* Ehrh.),
- Saule cendré (*Salix cinerea*), Saule des vanniers (*Salix viminalis* L.), Saule marsault (*Salix caprea*),
- Sureau noir (*Sambucus nigra*),
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*), Viorne obier (*Viburnum opulus*).
- ...

### Alignements

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*),
- Charme commun (*Carpinus betulus*),
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Chêne sessile (*Quercus petraea*),
- Erable champêtre (*Acer campestre*), Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus* L.),
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*),
- Orme (*Ulmus minor*),
- Saule blanc (*Salix alba*).

### ■ Végétation adaptée aux milieux humides

- Achillée sternutatoire (*Achillea ptarmica* L.)
- Agrostide (*Agrostis*),
- Angélique (*Angelica archangelica* L.),
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa* (L.) Gaertn.),
- Iris Jaune (*Iris pseudacorus* L.),
- Glycérie (*Glyceria*),
- Guimauve (*Althaea officinalis* L.),
- Massette à feuilles larges (*Typha latifolia* L.),
- Massette à feuilles étroites (*Typha angustifolia* L.),
- Roseau commun ou phragmite (*Phragmites australis* (Cav.) Steud.),
- Vulpin bulbeux (*Alopecurus bulbosus* Gouan),
- Vulpin genouillé (*Alopecurus geniculatus* L.).
- ...

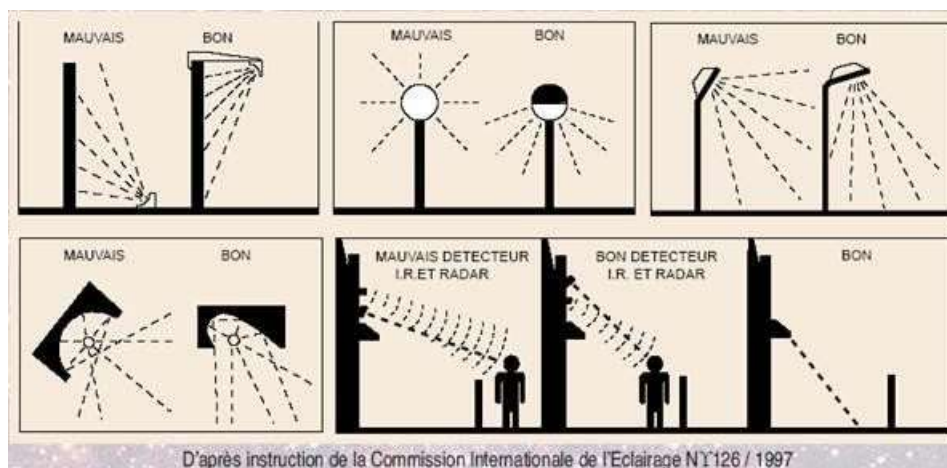
## 9.2 Annexe 2 : Recommandations pour la limitation de la pollution lumineuse

La mise en place d'un éclairage au niveau des nouvelles constructions peut perturber la faune en général à différents niveaux (perturbation de l'activité des chauves-souris, disparition d'insectes-proies d'oiseaux insectivores et de chauves-souris...).

*Certaines adaptations peuvent être réalisées afin de limiter cette pollution lumineuse. Elles s'appliqueront aux espaces publics et devront également être communiquées et explicitées aux nouveaux arrivants :*

### ■ Nature du lampadaire

La forme du bafflage doit permettre de diriger et de concentrer le halo de lumière vers le bas. Il est ainsi conseillé de disposer de bafflages plats plutôt que bombés afin que la lumière ne soit pas réfractée en dehors de la zone à éclairer. De plus, la disposition d'un focalisateur sur les lampes permettra de diriger la lumière vers les trottoirs et les zones que l'on désire éclairer uniquement.



### ■ Nature des ampoules

Les ampoules à iodures métalliques engendrent une production importante de rayons ultraviolets qui attirent et déstabilisent l'entomofaune. Elles sont à proscrire. L'utilisation d'ampoules dont le spectre n'induit pas la production d'ultra-violets, est donc préférable (ampoules sodium basse ou haute pression peu puissantes, par exemple).

En cas d'utilisation de LED celles-ci devront avoir une température de couleur  $\leq 2700$  K voire  $\leq 2400$  K.

### ■ Périodes d'illumination

L'illumination des futures zones urbanisées pourra être stoppée à partir de 23 heures ou l'intensité de l'éclairage fortement réduite afin de ne pas induire de perturbations sur l'avifaune nocturne et les chiroptères.

Un profil nocturne pourra être appliqué selon le schéma suivant :

- EPO à minuit : baisse de l'intensité de 50 %,
- Minuit à 6h00 : baisse de l'intensité de 70 % voire coupure,
- 6h00 à EPO : intensité à 100 %.

*Ci-dessous un exemple de mise en lumière d'un parking de la ZAC du Val Joly (59), suivant les préconisations énoncées :*



Ampoule Sodium basse pression



Ambiance générale



Focalisateur supérieur et latéral