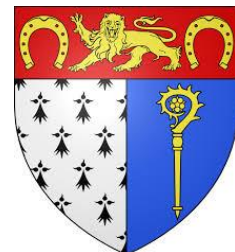


Commune de

BÉZU-SAINT-ÉLOI

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 11 décembre 2020
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Bézu-Saint-Éloi,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 06/12/2019
APPROUVÉ LE : 11/12/2020

Dossier 17062716
03/04/2019

Réalisé par



Auddicé urbanisme
Zone du Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 99 12

Version	Date	Description
Règlement	03/04/2019	Plan Local d'Urbanisme

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Cyrielle PICART	03/04/2019	
Validation	Anne-Laure BRISSARD	03/04/2019	
Validation	Anne-Laure BRISSARD	30/11/2020	

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE I.....	4
PREAMBULE.....	4
TITRE II.....	7
DISPOSITIONS GENERALES	7
TITRE III.....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	15
TITRE IV	28
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	28
TITRE V	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	34
TITRE VI	44
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	44
TITRE VII	52
ANNEXES.....	52
ANNEXE 1 : LEXIQUE	53
ANNEXE 2 : PRINCIPE D'ORGANISATION.....	56
ANNEXE 3 : PRINCIPE D'INTEGRATION ARCHITECTURALE.....	59
ANNEXE 4 : PRINCIPE D'INTEGRATION PAYSAGERE.....	67
ANNEXE 5 : FICHES SUR LES PROTECTIONS PATRIMONIALES.....	72
ANNEXE 6 : CARTOGRAPHIE DES ZONES HUMIDES	99
ANNEXE 7 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME	101

TITRE I

PREAMBULE

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Bézu-Saint-Éloi.

II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Sont classés en zone urbaine, 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.

La zone U correspond à la zone d'habitat du territoire. Elle délimite les parties actuellement urbanisées du bourg, dont les équipements publics. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).

Le PLU comporte :

- **Un secteur Uh, urbain à vocation principale d'habitat**, spécifique au hameau du Mesnil-Guilbert situé au Nord-Ouest de la commune,
- **Un secteur Ue1, urbain économique à vocation d'activités commerciales, artisanales, de service d'entrepôts et de bureaux** destiné à l'encadrement des activités existantes rue des Chasse Marée,
- **Un secteur Ue2, urbain économique à vocation d'activités commerciales, artisanales, de service et industrielles**, destiné à l'encadrement des activités existantes situées aux lieux-dits La Briqueterie, Le Moulin à Tan et au Sud-Ouest du bourg.

2. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole englobe également des constructions isolées et éloignées des zones agglomérées denses du territoire qui sont notamment situées au Nord-Ouest, à l'Ouest et au Nord-Est du bourg ainsi qu'au niveau du hameau du Mesnil-Guilbert.

- La zone A comporte un **sous-secteur Ap, agricole protégé**. Ce sous-secteur a été défini sur des secteurs à vocation agricole situés à proximité de secteurs d'enjeux de préservation vis-à-vis des milieux naturels (vallée de la Lévrière).

3. Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Sont classés en zone naturelle et forestière 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 soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés et paysagers du territoire.

- La zone N comporte un **sous-secteur Nj, naturel de jardin**. Ce sous-secteur englobe des jardins dans le but maintenir des espaces de nature et végétalisés au sein de l'habitat présent sur le hameau du Mesnil-Guilbert.

III. CONTENU DU REGLEMENT

Les règlements écrits et graphiques font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de

programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,

- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols au titre de l'article R. 151-37,
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- D'un préambule (Titre I),
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre II),
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre III), aux zones à urbaniser (Titre IV), aux zones agricoles (Titre V), et aux zones naturelles et forestières (Titre VI) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- D'annexes au règlement (Titre VII) comprenant :
 - Un lexique,
 - Des recommandations architecturales,
 - Des recommandations paysagères
 - Une liste des ensembles bâtis et naturels répertoriés en vertu du L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme,
 - Les références réglementaires du Code de l'urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS GENERALES

I. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément au Code de l'urbanisme.
- Le code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément au Code de l'urbanisme, sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme à l'exception :
 - a. De ceux qui sont soumis à permis d'aménager,
 - b. De ceux qui sont soumis à permis de construire,
 - c. De ceux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
2. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés,
3. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions,
4. **Les défrichements** sont soumis à déclaration.
5. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment**, détruit ou démoli depuis moins de dix ans, est autorisée s'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Il ne peut en être autrement que si le Plan local d'urbanisme (PLU) ou un Plan de prévention des risques (PPR) en dispose autrement.

Salubrité et sécurité publique

L'article R.111-2 du Code de l'urbanisme dispose que « 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'autre installation ».

III. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts à conserver et à protéger.

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, 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. 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. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévus à l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

2. Éléments de bâtis urbains identifiés en application de l'article L.151-19 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, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme.

Les prescriptions détaillées en annexe 3 du présent règlement s'appliquent aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme en cas de travaux ou de projet d'annexe ou d'extension.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe 5 du présent règlement.

3. Éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Les haies, rus, mare, rivière, espaces paysagers, arbres... identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du Code de l'urbanisme,

doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de déclaration préalable en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Ces éléments répertoriés en vertu du L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe 5 du présent règlement

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres par rapport aux mares. Cette prescription ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux changements de destination et aux bâtiments d'intérêt collectif et des projets déclarés d'utilité publique, ainsi qu'aux extensions, dans la mesure où l'extension projetée ne réduit pas la distance entre l'ensemble de la construction et la mare.

4. Liaisons douces existantes à conserver au titre du L. 151-38 et du R. 151-48 du Code de l'urbanisme

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

5. Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts 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.

IV. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES DU REGLEMENT ECRIT

1. Principes généraux liés à l'aspect extérieur des constructions

1.1. Intégration paysagère des constructions

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.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

1.2. Philosophie générale à respecter

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume...) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques (souches de cheminée, ventilation...) qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

2. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemples sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

3. Obligations imposées en matière d'équipements et de réseaux

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, d'accès et des voiries

Desserte et accès. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Voies. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

Mobilités douces. Certains cheminements ont été identifiés sur plan au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme. Ces chemins peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.

3.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

Eau potable. Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Electricité. En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle non desservie par le réseau public doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques. Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

3.3. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

V. DISPOSITIONS PARTICULIERES S'APPLIQUANT A LA COMMUNE

Le territoire couvert par le PLU est concerné par plusieurs risques et contraintes :

1. Le risque inondation par débordement

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque inondation est présent et a été identifié au sein de l'Atlas des Zones Inondées. Le lit majeur de la Lévrière et de la Bonde a été pris en compte. À l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

2. Le risque inondation par ruissellement

Des axes de concentration naturelle des eaux de ruissellement ont été matérialisés sur le plan de zonage. À proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter.

3. Le risque de cavités souterraines

Une trame graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

4. Le risque de nuisances sonores

En application de l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011, le territoire est concerné par le classement sonore de la RD14B (classement en catégorie 3). Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des habitations, des hôtels et des établissements d'enseignement et de santé est requis.

5. La protection de la ressource eau

La commune est concernée par la présence d'un captage de préservation de la ressource en eau potable, au lieu-dit « La Lévrière ». Il n'est pas protégé par une déclaration d'utilité publique mais a fait l'objet d'un avis de l'hydrogéologue agréé en avril 2014. À l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

6. La protection du patrimoine au titre des Monuments Historiques

Les dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques sont applicables dans le périmètre défini autour :

- De l'Eglise de Bernouville, inscrite par AP du 26/12/1927.

- Du donjon du Château de Neaufles–Saint–Martin, inscrit par AP du 17/04/1926.

7. Les sites inscrits

Les dispositions de la loi de 1906 relative à la protection des monuments naturels et des sites, complétée et confortée par la loi du 2 mai 1930 sont applicables sur :

- Le site inscrit de la Vallée de la Lévrière délimité par arrêté d'inscription du 28/01/1983.

VI. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'urbanisme et à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1. Reconstruction 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 L. 111-15 du Code de l'urbanisme).

2. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue 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.

3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, 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.

4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Peuvent être autorisées 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.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines sont dites "zones U". Sont classés en zone urbaine, 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.

La zone U correspond à la zone d'habitat du territoire. Elle délimite les parties actuellement urbanisées du bourg, dont les équipements publics. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).

La zone U comporte trois sous-secteurs particuliers :

- **Un secteur Uh, urbain à vocation principale d'habitat**, spécifique au hameau du Mesnil-Guilbert situé au Nord-Ouest de la commune,
- **Un secteur Ue1, urbain économique à vocation d'activités commerciales et artisanales** destiné à l'encadrement des activités existantes situées rue des Chasse Marée,
- **Un secteur Ue2, urbain économique à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles** destiné à l'encadrement des activités existantes situées aux lieux-dits La Briqueterie, Le Moulin à Tan et au Sud-Ouest du bourg.

Le risque de nuisances sonores

En application de l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011, le territoire est concerné par le classement sonore de la RD14B (classement en catégorie 3). Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des habitations, des hôtels et des établissements d'enseignement et de santé est requis.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone U. Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE U 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions de commerce et activités de service de type commerce de gros.
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - Industrie,
 - Entrepôts.

Dans les seuls sous-secteurs Ue1 et Ue2 :

- Toute construction et activité à vocation économique sauf celles autorisées aux articles Ue1 2 et Ue2 2.

ARTICLE U 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à destination de commerce et activités de services tels que l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires d'une emprise au sol inférieure à 250 m² à condition :
 - Qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou ni de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
 - Que les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les services publics et équipements d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, certains des articles pourront alors ne pas être appliqués.

Dans le seul sous-secteur Ue1 :

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire liées aux activités d'entrepôts et bureaux, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et que l'activité et son fonctionnement n'entraînent pas de pollution ou dégradation des sols et des milieux,
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, liées à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et à l'hébergement hôtelier et touristique sous réserve :

- Qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou ni de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
 - Que les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les services publics et équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, certaines dispositions des sections ci-après pourront alors ne pas être appliqués.

Dans le seul sous-secteur Ue2 :

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dont les industries, entrepôts et bureaux, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et que l'activité et son fonctionnement n'entraînent pas de pollution ou dégradation des sols et des milieux,
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, dont l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique sous réserve :
 - Qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou ni de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
 - Que les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les services publics et équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, certaines dispositions des sections ci-après pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30 % de la surface existante.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation ou concernés par la présence de zones humides tel qu'indiqué par la cartographie en annexe

- Les secteurs du lit majeur de la Lévrière et de la Bonde délimités par l'Atlas des Zones Inondées ne sont pas constructibles.
- Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau du bassin Seine-Normandie, ne doivent pas connaître d'occupation et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdiction d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchements...).

Il est possible de déroger à la disposition ci-avant :

- Pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général, sous réserve du respect de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » définie à l'article L110-1 du Code de l'Environnement,
- Si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L122-1 du Code de l'Environnement.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE U 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.

Dans le seul sous-secteur Uh :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de l'unité foncière.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point d'une construction à usage d'habitation :
 - Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+combles,
 - La hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 5m.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

Dans les seuls sous-secteurs Ue1 et Ue2 :

- En tout point de la construction, la hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 12m maximum au faîtage de la toiture.

3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

Voies et emprises publiques

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- Soit en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

L'implantation en retrait peut être libre si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs d'une hauteur de 2 mètres, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Dans les seuls sous-secteur Ue1 et Ue2 :

Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Soit en retrait de 5 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures.
- Soit en retrait de 3 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures.

Les constructions doivent également observer un retrait de :

- 10m depuis l'emprise des berges des cours d'eau.
- 10m depuis l'emprise des espaces boisés classés.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant. L'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

Dans les seuls sous-secteurs Ue1 et Ue2 :

Toute construction doit être implantée soit sur l'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres minimum.

ARTICLE U 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

L'annexe 3 du présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain d'implantation. Toute habitation doit avoir droit à l'ensoleillement. Les orientations des façades des constructions et la localisation des pièces de vie doivent tenir compte des principes bioclimatiques.

Interdictions :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les couleurs vives, notamment sur la totalité des façades des constructions,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées pour les constructions principales (tôles et fibrociments par exemples),
- Pour les clôtures, les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues, d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre,
- Les installations de type brises-vues telles que les canisses imitations haies, en toile ou celles présentant des matériaux entre poteaux de couleur différentes.

Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme fait l'objet de définition au sein du chapitre III-2 des dispositions générales et fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

Prise en compte des caractéristiques architecturales locales

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état par exemple...).

Façades

La teinte des matériaux de façade doit respecter le nuancier présent en annexe n°3 du règlement.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des murs en pierres apparentes ou en briques pour les bâtiments actuellement dans cet état...). Les éléments d'ornementation des façades existants doivent être préservés (moulures, corniches par exemples). Dans le cadre de l'isolation extérieure, les travaux devront reprendre l'aspect général de la construction existante.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité.

Toitures

Pente des toitures. Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être égales ou supérieures à 35°.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas être le seul module de la toiture et de ne pas dépasser 50%.

Aspect des toitures : Les toitures doivent être de teinte sombre.

Les toitures doivent être soit en ardoise, soit en tuile plate traditionnelle de teinte brun vieilli à rouge vieilli ou en matériaux similaires.

Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

Les lucarnes et fenêtres de toit devront être placées dans l'alignement des ouvertures de façades sauf impossibilité technique et respecter les formes existant déjà sur les autres maisons.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.

Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- De haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe 4, doublées ou non de grillage,
- D'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres ou briques ou parements apparents,
- De murets éventuellement surmontés de barreaudage ou de grilles.

Les clôtures en maçonnerie (murs, murets surmontés de barreaudage ou de grille) installées sur rue doivent respecter les prescriptions en annexe 3.

Les clôtures qui donnent sur une zone agricole ou naturelle doivent permettre la circulation de la petite faune et le libre écoulement des eaux.

Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

Dans les seuls sous-secteurs Ue1 et Ue2 :

L'annexe 3 du présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

Sont interdits :

- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur,
- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).
- Pour les clôtures, les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues, d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre,
- Les zones d'entreposage si elles sont visibles depuis le domaine public.

Façade

Les façades des bâtiments doivent être harmonieuses et respecter en cas d'enduit une palette de nuance sombre telle que définit en annexe 3.

Les façades des bâtiments secondaires doivent être traitées avec le même degré de finition que les façades des bâtiments principaux et en harmonie avec elles. Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Clôtures

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures qui donnent sur une zone agricole sont constituées d'une haie vive composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe 4, éventuellement doublée d'un grillage. Dans ce cas, celui-ci doit être implanté à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération de façon à mettre en avant les franges paysagères.

ARTICLE U 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les espaces paysagers et arborés doivent être maintenus libres de toute construction afin de préserver leur fonctionnalité et afin que les caractéristiques paysagères soient respectées et préservées.
- L'écoulement des rus, de la Bonde et de la Lévrière doit être maintenu. La ripisylve l'accompagnant doit être maintenue et entretenue. Les constructions doivent également observer un retrait de 10m minimum depuis l'emprise des berges des cours d'eau.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme fait l'objet de définition au sein du chapitre III-3 des dispositions générales et fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

5.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

50% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel sur le secteur particulier des Vignes, soit rue Victorine Galmiche et les parcelles 45, 46, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20 et 21.

Pour le sous-secteur Uh :

50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Pour les sous-secteurs Ue1 et Ue2 :

Les espaces de stationnement contenant au moins 20 places doivent accueillir une surface perméable à hauteur de 20% de l'ensemble du parc de stationnement du lot.

5.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée de trois types

d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

En limite avec une zone A ou N, les clôtures végétales éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux.

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager.

Cet accompagnement paysager doit être traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemples).

Les aires de stationnement publiques des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement et permettre l'infiltration des eaux de pluie.

Pour les opérations groupées d'au moins 4 lots, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces publics d'un seul tenant.

Les aires de stationnement publiques ou privées accueillant au moins 8 places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Dans les seuls sous-secteur Ue1 et Ue2 :

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les zones de stationnement doivent faire l'objet d'aménagement paysager visant à limiter l'imperméabilisation du secteur :

- L'ensemble de ces espaces non bâtis est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples),
- Les espaces compris entre les retraits des constructions et la limite des espaces communs seront aménagés en espaces verts et jardins plantés (bande enherbée, bande plantée, haies bocagère...). Ils doivent être conçus dans un esprit d'effet vitrine du bâtiment.
- Le traitement des espaces privés ou publics peut faire l'objet d'une gestion différenciée destinée à moduler et à adapter les interventions sur ces espaces.

Les clôtures minérales sont interdites en limites séparatives avec les zones agricoles et naturelles. Elles doivent permettre le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux.

5.4. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

En limite avec une zone A ou N, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE U 6 : STATIONNEMENT

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, est imposé, en dehors des espaces publics, un minimum de deux places de stationnement par logement.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins trois logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Pour toute nouvelle construction à autre usage que l'habitation, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison.

Les aires de stationnement publiques nouvellement réalisées doivent être perméables sur au moins un tiers de l'opération tout en respectant les normes d'accessibilité actuellement en vigueur.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

La zone AUe correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour une vocation économique et situés dans la continuité de la zone économique existante au niveau du lieu-dit « le Moulin à Tan ».

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone AUe. Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE AUe 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- Toute construction et activité à vocation économique sauf celles autorisées au l'article AUe 2.

ARTICLE AUe 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dont les industries, entrepôts et bureaux, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et que l'activité et son fonctionnement n'entraînent pas de pollution ou dégradation des sols et des milieux,
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, dont l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique sous réserve :
 - Qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou ni de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
 - Que les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les services publics et équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, certaines dispositions des sections ci-après pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

- Les secteurs du lit majeur de la Lévrière et de la Bonde délimités par l'Atlas des Zones Inondées ne sont pas constructibles.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE AUe 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.

Hauteur maximale des constructions

En tout point de la construction, la hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 12m maximum au faîtage de la toiture.

3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

Voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit sur l'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres minimum.

Les constructions doivent également observer un retrait de :

- 10m depuis l'emprise des berges des cours d'eau.
- 10m depuis l'emprise des espaces boisés classés.

ARTICLE AUe 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

L'annexe 3 du présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

Sont interdits :

- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur,
- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).
- Pour les clôtures, les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues, d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre,
- Les zones d'entreposage si elles sont visibles depuis le domaine public.

Façade

Les façades des bâtiments doivent être harmonieuses et respecter en cas d'enduit une palette de nuance sombre telle que définit en annexe 3.

Les façades des bâtiments secondaires doivent être traitées avec le même degré de finition que les façades des bâtiments principaux et en harmonie avec elles. Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Clôtures

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures qui donnent sur une zone agricole sont constituées d'une haie vive composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe 4, éventuellement doublée d'un grillage. Dans ce cas, celui-ci doit être implanté à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération de façon à mettre en avant les franges paysagères.

ARTICLE AUe 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les espaces paysagers et arborés doivent être maintenus libres de toute construction afin de préserver leur fonctionnalité et afin que les caractéristiques paysagères soient respectées et préservées.

- L'écoulement des rus, de la Bonde et de la Lévrière doit être maintenu. La ripisylve l'accompagnant doit être maintenue et entretenue. Les constructions doivent également observer un retrait de 10m minimum depuis l'emprise des berges des cours d'eau.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme fait l'objet de définition au sein du chapitre III-3 des dispositions générales et fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

5.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Les espaces de stationnement contenant au moins 20 places doivent accueillir une surface perméable à hauteur de 20% de l'ensemble du parc de stationnement du lot.

5.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les zones de stationnement doivent faire l'objet d'aménagement paysager visant à limiter l'imperméabilisation du secteur :

- L'ensemble de ces espaces non bâtis est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples),
- Les espaces compris entre les retraits des constructions et la limite des espaces communs seront aménagés en espaces verts et jardins plantés (bande enherbée, bande plantée, haies bocagère...).
- Le traitement des espaces privés ou publics peut faire l'objet d'une gestion différenciée destinée à moduler et à adapter les interventions sur ces espaces.

Les clôtures minérales sont interdites en limites séparatives avec les zones agricoles et naturelles. Elles doivent permettre le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux.

5.4. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent

permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

En limite avec une zone A ou N, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE AUe 6 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Pour toute construction, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison.

Les aires de stationnement publiques nouvellement réalisées doivent être perméables sur au moins un tiers de l'opération tout en respectant les normes d'accessibilité actuellement en vigueur.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

La zone Agricole, A, regroupe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole englobe également des constructions isolées et éloignées des zones agglomérées denses du territoire qui sont notamment situées au Nord-Ouest, à l'Ouest et au Nord-Est du bourg ainsi qu'au niveau du hameau du Mesnil-Guilbert.

La zone A comporte un sous-secteur particulier :

- La zone A comporte **un sous-secteur Ap, agricole protégé**. Ce sous-secteur a été défini sur des secteurs à vocation agricole situés à proximité de secteurs d'enjeux de préservation vis-à-vis des milieux naturels (vallée de la Lévrière).

Le risque de nuisances sonores

En application de l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011, le territoire est concerné par le classement sonore de la RD14B (classement en catégorie 3). Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des habitations, des hôtels et des établissements d'enseignement et de santé est requis.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE A 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- Toute construction et activité sauf celles autorisées à l'article A2.

ARTICLE A 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et installations liées et directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole, sous réserve :
 - De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - D'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance ou en continuité des bâtiments agricoles, sauf impossibilité avérée,
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,

- Les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20m mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,
- Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole),
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel. Ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers et aux ouvrages hydrauliques,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, certains des articles des sections suivantes pourront alors ne pas être appliqués.

Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

- Le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles identifiées au titre de l'article L. 151-11,2° du Code de l'urbanisme s'ils sont liés à des activités artisanales, de commerces et activités de service de type hébergement touristique rural (gîte, chambres d'hôtes...), ou liées à une vocation d'habitation, dans la mesure où leur réfection et adaptation préservent les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti existant, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole. Pour le seul bâtiment identifié sur le hameau du Mesnil-Guilbert, le changement de destination est autorisé sous réserve d'être lié à des activités artisanales, de commerces et activités de service de type hébergement touristique rural (gîte, chambre d'hôtes...).

Pour le seul secteur Ap, ne sont uniquement autorisé :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.), à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des

espaces naturels et des paysages, certaines dispositions de la section 2 pourront alors ne pas être appliquées.

Dans les zones à risque d'effondrement liées à la présence de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle et changement de destination sont interdits tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30 % de la surface existante.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

Dans chaque secteur concerné par un axe de ruissellement identifié au plan de zonage et sa bande tampon de 10m de part et d'autre de l'axe :

- Les constructions nouvelles sont interdites dans cette bande de 10m reportée au plan,
- Les travaux sur une construction existante et les changements de destination ne sont autorisés que s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens et sous réserve de prescriptions particulières pour diminuer les risques,
- Les clôtures ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux,
- Les sous-sols sont interdits,
- Les exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation ou concernés par la présence de zones humides tel qu'indiqué par la cartographie en annexe

- Les secteurs du lit majeur de la Lévrière et de la Bonde délimités par l'Atlas des Zones Inondées ne sont pas constructibles.
- Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau du bassin Seine-Normandie, ne doivent pas connaître d'occupation et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdiction d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchements...).

Il est possible de déroger à la disposition ci-avant :

- Pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général, sous réserve du respect de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » définie à l'article L110-1 du Code de l'Environnement,

- Si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L122-1 du Code de l'Environnement.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

Emprise au sol des constructions

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 30% de la construction d'habitation principale, en une ou plusieurs fois, de l'emprise au sol de la construction principale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m².

L'emprise au sol des annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40m².

Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point d'une construction agricole :

- La hauteur maximale ne doit pas excéder 12m maximum au faîtage de la toiture.
- La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

En tout point d'une construction à usage d'habitation :

- Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+combles.
- La hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture, sans excéder la hauteur des constructions existantes sur la parcelle.

La hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante. La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 5 mètres au faîtage de la toiture.

3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

Voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques.

Limites séparatives

Toute construction doit être implantée en retrait de 4 mètres minimum.

Les constructions doivent être implantées en retrait de :

- 15m minimum depuis les mares identifiées au plan au titre de l'article L.151 – 23 du Code de l'urbanisme.
- 10m depuis l'emprise des berges des cours d'eau et des axes de ruissellement.
- 10m depuis l'emprise des espaces boisés classés.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

ARTICLE A 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,
- Les toitures doivent respecter une pente de 15° minimum,
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,
- Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire, s'inspirer de celles observées localement et respecter le nuancier figurant en annexe n°3 du présent document.
- Un accompagnement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe n°4 du présent règlement, doit accompagner les constructions agricoles.

Sont interdits :

- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur,
- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

Les constructions à destination d'habitat doivent respecter les prescriptions suivantes :

L'annexe 3 du présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les couleurs vives, notamment sur la totalité des façades des constructions,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées pour les constructions principales (tôles et fibrociments par exemples),
- Pour les clôtures, les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues, d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre,
- Les installations de type brises-vues telles que les canisses imitations haies, en toile ou celles présentant des matériaux entre poteaux de couleur différentes.

Principes généraux

L'extension mesurée des constructions existantes et les annexes et dépendances autorisées dans la zone doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

Clôtures

Les clôtures sont constituées d'une haie vive composée d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent permettre la circulation de la petite faune et le libre écoulement des eaux.

Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme fait l'objet de définition au sein du chapitre III-2 des dispositions générales et fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

ARTICLE A 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les essences arborées et arbustives existantes doivent être maintenues, remplacées par des plantations équivalentes ou créées afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées,
- Les mares ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type local et adaptées à la nature des sols. Les constructions doivent observer un retrait de 15m depuis leurs emprises.
- L'écoulement des rus, de la Bonde et de la Lévrière doit être maintenu. La ripisylve l'accompagnant doit être maintenue et entretenue. Les constructions doivent également observer un retrait de 10m minimum depuis l'emprise des berges des cours d'eau.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme fait l'objet de définition au sein du chapitre III-3 des dispositions générales et fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

5.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple...

5.3. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

ARTICLE A 6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des engins agricoles, voitures, gros porteurs doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés et espaces végétalisés de la commune.

La zone N comporte un sous-secteur particulier :

- **La zone N comporte un sous-secteur Nj, naturel de jardin.** Ce sous-secteur englobe des jardins dans le but maintenir des espaces de nature et végétalisés au sein de l'habitat présent sur le hameau du Mesnil-Guilbert.

Le risque de nuisances sonores

En application de l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011, le territoire est concerné par le classement sonore de la RD14B (classement en catégorie 3). Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des habitations, des hôtels et des établissements d'enseignement et de santé est requis.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE N 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- Toute construction et activité à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions, et installations directement nécessaires à l'activité forestière et agricole,
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de la construction principale.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les services publics et équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques

techniques l'imposent à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, certains des articles pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les zones à risque d'effondrement liées à la présence de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle et changement de destination sont interdits tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30 % de la surface existante.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

Dans chaque secteur concerné par un axe de ruissellement identifié au plan de zonage et sa bande tampon de 10m de part et d'autre de l'axe :

- Les constructions nouvelles sont interdites dans cette bande de 10m reportée au plan,
- Les travaux sur une construction existante et les changements de destination ne sont autorisés que s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens et sous réserve de prescriptions particulières pour diminuer les risques,
- Les clôtures ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux,
- Les sous-sols sont interdits,
- Les exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation ou concernés par la présence de zones humides tel qu'indiqué par la cartographie en annexe

- Les secteurs du lit majeur de la Lévrière et de la Bonde délimités par l'Atlas des Zones Inondées ne sont pas constructibles.
- Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau du bassin Seine-Normandie, ne doivent pas connaître d'occupation et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdiction d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchements...).

Il est possible de déroger à la disposition ci-avant :

- Pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général, sous réserve du respect de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » définie à l'article L110-1 du Code de l'Environnement,
- Si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L122-1 du Code de l'Environnement.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

Emprise au sol

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m².

L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40m².

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 5 mètres au faîtage de la toiture.

3.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

Voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en retrait de 8 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

Limites séparatives

Les extensions, annexes et dépendances des habitations existantes autorisées dans la zone doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 2 m minimum avec les limites séparatives.

Les constructions doivent également observer un retrait de :

- 10m depuis l'emprise des berges des cours d'eau et des axes de ruissellement.
- 10m depuis l'emprise des espaces boisés classés.

ARTICLE N 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Principes généraux

L'extension mesurée des constructions existantes et les annexes et dépendances autorisées dans la zone doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

Clôtures

Les clôtures sont constituées d'une haie vive composée d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent permettre la circulation de la petite faune et le libre écoulement des eaux.

Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme fait l'objet de définition au sein du chapitre III-2 des dispositions générales et fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

ARTICLE N 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Obligations liées aux espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

5.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les essences arborées et arbustives existantes doivent être maintenues, remplacés par des plantations équivalentes ou créés afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- L'écoulement des rus, de la Bonde et de la Lévrière doit être maintenu. La ripisylve l'accompagnant doit être maintenue et entretenue. Les constructions doivent également observer un retrait de 10m minimum depuis l'emprise des berges des cours d'eau.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme fait l'objet de définition au sein du chapitre III-3 des dispositions générales et fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

5.3. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple...

5.4. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

En limite avec une zone A ou une bande boisée, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE N 6 : STATIONNEMENT

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

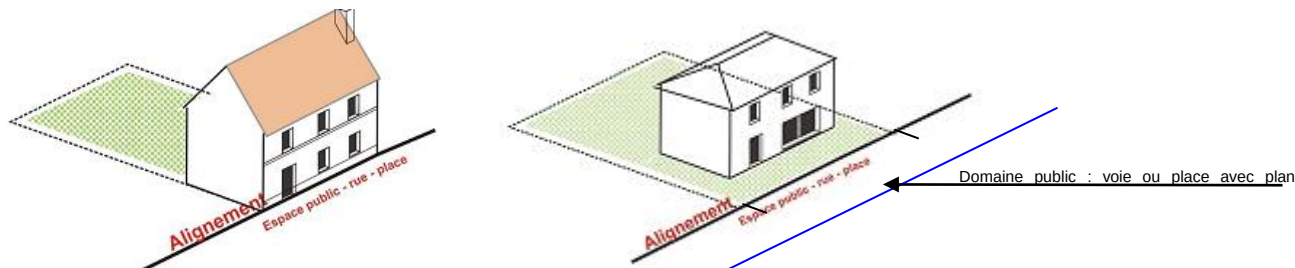
TITRE VII

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Alignement :

Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques.



Annexe et dépendance :

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 (abri de jardin, cellier, remise, garage, atelier...). Elle n'est donc pas habitable.

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.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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.

Délaissé :

Espace non bâti et non utilisé (pour du stationnement, un dispositif de gestion des eaux, un aménagement paysager...) à l'intérieur d'une parcelle laissé sans traitement particulier.

Double-rideau de construction :

Principe d'urbanisation consistant à favoriser de nouvelles constructions derrière un front de construction déjà 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.

Espaces libres :

Les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- Des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades...
- Des jardins et des espaces verts de pleine terre (engazonnés, arborés...)
- Des places de stationnement de surface.

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.

Gabarit :

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

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. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou 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.

Limites séparatives :

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.

Niveau du sol naturel :

Il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux.

Opération :

Ensemble organisé d'études, de démarches juridiques visant l'acquisition foncière et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature.

Sol naturel

Il s'agit du niveau du terrain avant toute transformation (remblais, déblais).

Unité cadastrale :

Emprise prise en compte pour déterminer le droit à construire. Elle désigne la pièce de terrain appartenant à un même propriétaire sur laquelle est implantée la construction ou la parcelle destinée à recevoir une construction.

Il ne s'agit donc pas d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire. Cet ensemble de parcelles cadastrales est désigné sous le terme de propriété foncière.

Unité foncière :

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

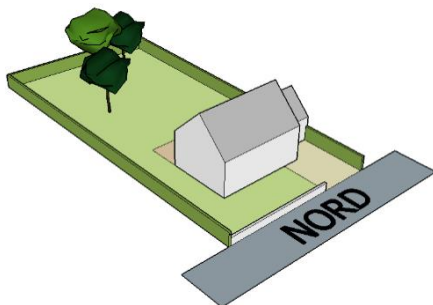
ANNEXE 2 : PRINCIPE D'ORGANISATION

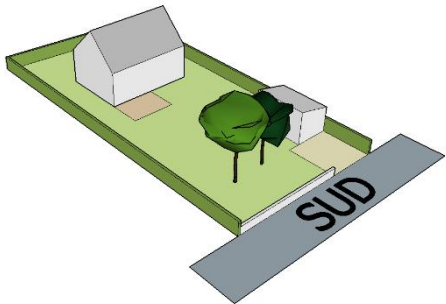
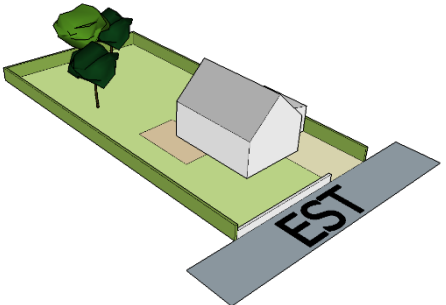
Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – **constructions à vocation d'habitat**

L'**implantation** d'une habitation doit être abordée selon différents critères :

- Configuration du terrain : prise en compte de la topographie, de la végétation, des vues, du rapport à la rue...
- Contexte urbain environnant : l'implantation d'une construction doit être étudiée par rapport aux constructions voisines :
 - Dans les centres anciens : les habitations sont généralement implantées en limite des voies publiques : des implantations similaires sont à privilégier afin de maintenir la cohérence des ambiances bâties. En cas de retrait, l'alignement devra être marqué par d'autres moyens bâtis de type murs de clôture, porches...
 - Dans les quartiers pavillonnaires existants : Lorsqu'il existe une certaine harmonie d'implantation à l'échelle d'une rue ou d'un lotissement, il est conseillé de privilégier des retraits similaires par rapport aux habitations existantes.
- Exposition par rapport au soleil et aux vents dominants : l'implantation des constructions par rapport à l'exposition du soleil est un facteur important pour privilégier les ouvertures principales et des espaces extérieurs généreux au sud du logement. Une telle approche vise à bénéficier des apports thermiques du soleil limitant les coûts de chauffage de l'habitat et de concevoir des espaces extérieurs (jardins, terrasses...) bien exposés. La mise en place de masques végétaux doit permettre de protéger l'habitation des vents dominants.
- Coût de l'installation des réseaux et d'aménagement des accès : plus les constructions sont éloignées de la voie publique, plus le coût d'aménagement du terrain et des réseaux est important pour le propriétaire.

Implantation conseillée selon l'orientation de la parcelle

Configuration	Conseils	Schéma de principe
Parcelle accessible par le <u>Nord</u>	Implanter la construction en limite de voie ou avec un retrait limité pour dégager une grande surface de jardin à l'arrière de la parcelle.	

Parcelle accessible par <u>le Sud</u>	Eloigner la maison de la voie publique afin de créer un espace extérieur bien exposé mais suffisamment en retrait de la rue. Afin de limiter les surfaces dédiées aux accès voiture, il est possible de détacher le garage du reste de l'habitation.	
Parcelle accessible par <u>l'Est ou l'Ouest</u>	Planter la maison perpendiculairement à la voie publique avec un large retrait par rapport à la limite séparative sud. Du côté nord, installer le garage en limite de propriété.	

Ces principes sont à adapter selon la configuration de chaque parcelle et son contexte environnant. Ils ne préjugent pas de l'implantation la plus adéquate mais a pour objectif de sensibiliser les propriétaires au fait qu'une implantation au milieu de la parcelle n'est pas forcément la plus appropriée.

Implantation depuis les voies et emprises publiques

Ne pas implanter sa construction trop en retrait pour :

- **Optimiser la surface et la configuration de son terrain.**
 - Une implantation proche de la voie de desserte permet d'offrir des dégagements plus importants sur l'arrière et de profiter d'un espace de vie plus important. Elle permet également de mieux gérer à terme d'éventuelles extensions ou divisions parcellaires.
- **Rationaliser les accès** et éviter la création de voirie inutile et coûteuse.
 - La question de l'accessibilité et sa situation conditionne également la ou les façades vues. Une desserte par le Nord, l'Est ou l'Ouest ne pénalise pas la mise en place d'un jardin plus vaste côté Sud, Est ou Ouest, orientations à privilégier dans la région.

Implantation depuis les limites séparatives

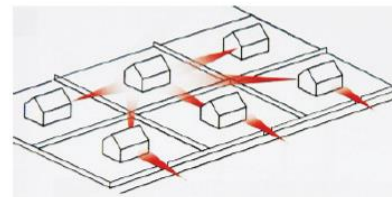
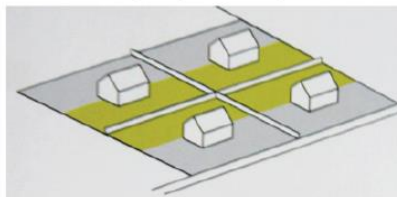
Ne pas implanter sa construction au centre la parcelle pour :

- Redécouvrir l'urbanisation en limite de parcelle et **éviter les espaces perdus** autour de l'habitation.
 - Faire le tour de son habitation permet des zones de stockage (pour le bois, les vélos ou encore une voiture...) ou facilite l'entretien des limites (ravalement de façade, tonte de la haie...). Une emprise trop importante

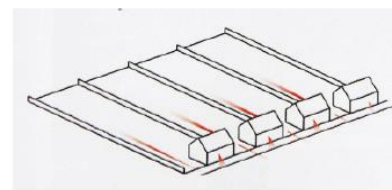
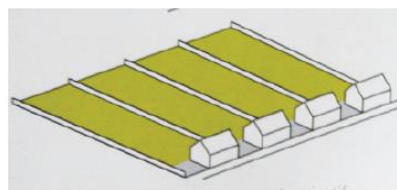
peut toutefois être une enclave à l'évolution du projet de construction (pièce en plus, garage...) et n'est souvent pas utilisée (espace de délaisés peu qualitatif et portant des nuisances visuelles vis-à-vis du voisinage).

- **Respecter les espaces d'intimité de chacun :**

- Les volumes mitoyens peuvent être occupés par des parties non habitées type annexes, dépendances, garages...



*Ci-dessus : surfaces de jardins privatives réduites (en vert) et nombreuses co-visibilités (flèches rouges).
Ci-dessous : optimisation des espaces verts privatifs par de plus grandes surfaces de jardins et limitation des co-visibilités.*



Sources : Schémas issus de «Qualité urbaine et environnementale des lotissements», Caue du Rhône, 2009

Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – constructions à vocation d'équipements ou d'activités

Organiser le bâtiment dans sa parcelle

La taille des différents espaces de circulation ou de stationnement par exemple doit être dimensionnée au plus près des usages et du fonctionnement de l'activité. Ce dimensionnement a un intérêt économique et logistique. Il permet d'organiser les bâtiments et les usages de l'activité de façon rationnelle et permet d'éviter la création de voies inutiles et consommatrices d'espaces.

Anticiper l'évolution du bâtiment dans sa parcelle

Une entreprise s'installe généralement pour quelques années et connaît des mutations. Les bâtiments doivent pouvoir évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise et ne pas se trouver bloqués par les règles d'urbanisme ou par des choix de positionnement du bâtiment antérieurs. **L'extension d'un bâtiment peut être facilitée par son implantation sur un côté de la parcelle** (sur une des limites séparatives) plutôt qu'au centre.

Maintenir l'effet vitrine du bâtiment

Les perceptions du bâtiment depuis l'espace public doivent être traitées avec attention. Elles sont en effet porteuses de l'image de l'entreprise. Certains des espaces techniques et de stockage (show-room, entreposage de matériaux, de véhicules, benne à ordures...) sont peu valorisants et peuvent donner à l'ensemble de

la zone une image peu qualitative et appauvrie. Ces espaces doivent être **positionnés à l'arrière du bâtiment principal** afin de les rendre moins visibles depuis l'espace public.

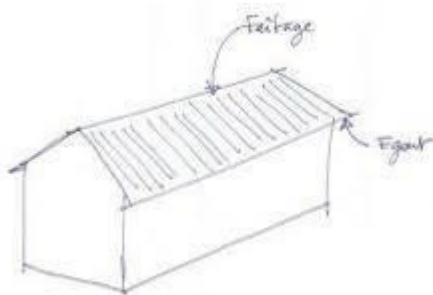
ANNEXE 3 : PRINCIPE D'INTEGRATION ARCHITECTURALE

Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – **constructions à vocation d'habitat**

Hauteur des constructions

La **hauteur au faitage** est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et la partie élevée de la construction comme le faîtage.

La **hauteur à l'égout du toit** des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel au milieu de la construction et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).



Aspect des façades des constructions à usage d'habitat

Les nouvelles constructions vont prendre place au cœur du tissu urbanisé du bourg. Le bourg accueille nombre d'édifices à caractère patrimonial. Afin de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de maintenir une qualité des espaces construits, les prescriptions suivantes sont recommandées :

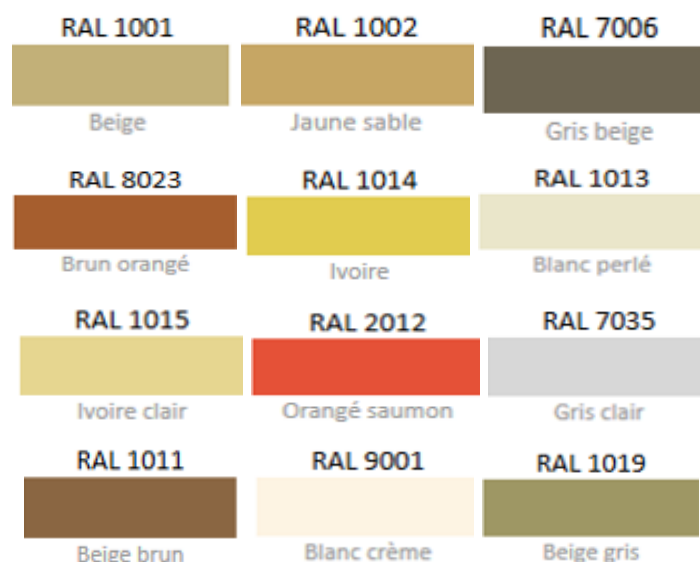
Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface.

Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec l'environnement de la construction, avec les déclinaisons de tons retenus pour les autres éléments de la construction : toiture, menuiserie, etc.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher de celles observées localement. Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. En bordure de village, les nouvelles constructions ne doivent ainsi pas être enduites dans une teinte trop claire ou trop vive. **Les teintes s'approchant des matériaux locaux sont recommandées (sable, terres, gamme de couleur pastel, beige pâle à beige rose/saumon orangé...).**

Les teintes recommandées ci-après sont tirées du RDS (RAL Design System, reproductible sans erreur par les principaux fournisseurs de peinture).

Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RAL permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet. La couleur des teintes des enduits pour des constructions à usage d'habitation peuvent être comprises dans les nuances des bases suivantes :



Les pétitionnaires peuvent se rapprocher de l'architecte conseil du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure ou prendre contact auprès du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de l'Eure.

Aspect des ouvertures en façade des constructions à usage d'habitat

Afin de maintenir la qualité visuelle de l'ensemble du tissu urbanisé, il est recommandé de rechercher une certaine unité et harmonie avec le bâti environnant.

Les ouvertures peuvent être plus hautes que larges.

Les menuiseries extérieures ont une place prépondérante dans l'architecture d'une maison. Elles structurent en effet la façade.

Afin d'éviter une perte d'harmonie au sein du tissu urbanisée, les couleurs et aspects des menuiseries ne seront pas criardes et chercheront à s'harmoniser avec les constructions voisines et le paysage local.

Le choix de la teinte est à rechercher en fonction également de la teinte du toit et des murs. Il est recommandé l'usage de teintes mates. Une seule gamme de couleur sera retenue pour l'ensemble des éléments de menuiserie (fenêtres, volets, portes, ferronnerie...).

Implantation de brise-vues

Les brise-vues sont souvent employées pour remplacer ou pour compléter une clôture. Ils jouent le plus souvent un rôle d'occultation (préserver son espace

d'intimité vis-à-vis du voisinage) ou un rôle de protection vis-à-vis du vent. Il existe beaucoup de type de brise-vues (canisses en PVC, en bois, d'aspect naturel, tressé, en lamelle...). Leur juxtaposition en limite séparative ou en bordure du domaine public peut avoir un effet peu qualitatif pour le paysage.

De manière générale, les canisses imitations haies, en toile ou celles présentant des matériaux entre poteaux de couleur différentes sont à proscrire.

Les brises-vues en PVC plein ou en lamelle ou imitant des matériaux naturels (osier, bambou) peuvent être utilisés.



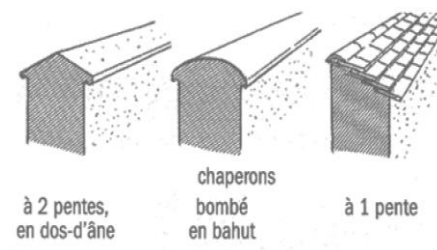
Aspect des clôtures en maçonnerie sur rue

En constituant la séparation entre le domaine public et les propriétés privées, les clôtures sont un élément majeur dans la composition du paysage urbain des villages. Ils ont plusieurs fonctions :

- Symbolique pour la définition des statuts,
- Technique pour la préservation de la propriété et de l'intimité de l'habitation,
- Esthétique pour la constitution du paysage urbain.

Le traitement des clôtures minérales nécessite un soin tout particulier (styles, matériaux, hauteur) d'autant plus qu'ils constituent la partie la plus visible d'une propriété et souvent la partie la moins bien traitée. Afin de favoriser une composition harmonieuse, l'édification d'une clôture en maçonnerie doit privilégier les principes suivants :

- Proscrire les linéaires homogènes sans contraste de couleurs, de matériaux ou de hauteurs,
- Mettre en valeur le soubassement ou mettre en place une trame régulière par un contraste de couleur ou de matériaux,
- Privilégier des enduits anciens (enduits façon talochée, enduits à la chaux ou en gypse...) ou faire l'emploi de matériaux traditionnels (briques, pierres...). Dans ce cas, une combinaison enduits/matériaux traditionnels peut être privilégié afin de limiter les couts de construction,
- Penser au couronnement par la réalisation d'un chaperon fait de tuile plate, de brique ou maçonné.
- Mettre en valeur les piliers de portails.





Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – **constructions à vocation agricole**

Les nouveaux bâtiments agricoles sont souvent volumineux et peuvent avoir un impact sur le paysage. Il est nécessaire de les prendre en compte comme des éléments d'urbanisation.

Les matériaux apparents en façades et couverture devront être mats et de teintes foncées.

La couverture peut être en bac acier ou en plaques de fibres-ciment. Il est nécessaire de privilégier une teinte soutenue (gris, rouille, terre cuite, brun vieilli...) qui doit être si possible plus sombre que les murs pour permettre une distinction visuelle.

Pour les murs, il faut privilégier le bardage bois parce qu'il présente de nombreux avantages. Il permet une bonne insertion dans le paysage, une forte longévité et un coût raisonnable. Les teintes grises et les bruns sont à privilégier pour une bonne insertion paysagère.

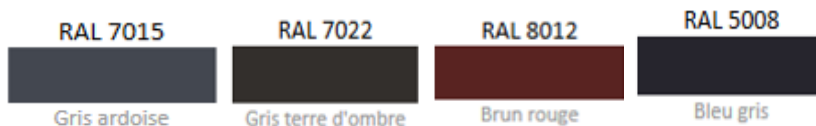
Les matériaux brillants et réfléchissants sont à proscrire ainsi que le blanc et les couleurs très claires. Les finitions mates absorberont la lumière et éviteront le scintillement du bâtiment par réflexion.

Le choix d'une couleur unique pour chaque volume permettra de minimiser l'impact visuel d'un bâtiment de grande dimension. Si plusieurs volumes sont construits, alors la couleur choisie peut être déclinée en saturation (soit une couleur plus ou moins soutenue) pour différencier les bâtiments.

Couleur des teintes des bardages pour les bâtiments agricoles :



Couleur des teintes des toitures pour les bâtiments agricoles



Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – constructions à vocation économique :

Les bâtiments industriels et artisanaux ont une typologie architecturale propre répondant à des impératifs fonctionnels et techniques. Ces bâtiments se définissent par de larges dimensions et des volumes importants. Outre les aspects techniques et financiers de ce type de construction, la simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribuent à la qualité globale d'une zone. Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges, il est préférable de privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage. De la même manière, afin de garantir une cohérence globale, le respect de hauteur similaire évite la création de créneau dans le paysage et une perte de structuration au niveau du paysage.

Les façades sont l'un des aspects les plus visibles d'un bâtiment d'activités. Outre leurs aspects et couleur, leur percement joue également un rôle dans la perception du bâtiment. L'alignement et le regroupement de l'ensemble des ouvertures d'une façade principale sous forme d'un bandeau par exemple peut contribuer à différencier les entreprises et permet une vision claire sur le bâtiment (regroupement des fenêtres et d'une porte de service sur une même hauteur par exemple). Les enseignes doivent faire partie intégrante du bâtiment et ne pas dénaturer ainsi la qualité de la zone (il s'agit d'éviter une pollution visuelle des enseignes et panneaux de publicité souvent implantés de façon anarchique). Les éléments de détail type portail et entrée doivent intégrer de façon harmonieuse les éléments techniques (boîtes aux lettres, coffret technique...).

Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface. Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec l'environnement de la construction, avec les déclinaisons de tons retenus pour les autres éléments de la construction.

Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. En bordure d'opération, les nouvelles constructions ne doivent ainsi pas être enduites dans une teinte trop claire. Les teintes s'approchant des couleurs sombres sont à privilégier. Les nouveaux bâtiments économiques sont en effet souvent volumineux et peuvent avoir un impact sur le paysage. Les matériaux apparents en façades devront être mats et de teintes foncées car ces nuances absorbent davantage la lumière et évitent le scintillement du bâtiment par réflexion.

Le choix d'une couleur unique pour chaque volume permet de minimiser l'impact visuel d'un bâtiment de grande dimension. Si plusieurs volumes sont construits, alors la couleur choisie peut être déclinée en nuance pour différencier les bâtiments.

ANNEXE 4 : PRINCIPE D'INTEGRATION PAYSAGERE

Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.).
- ...

Liste des espèces à proscrire pour la végétalisation

Quelques espèces végétales possèdent un caractère envahissant important. Il est donc fortement recommandé de ne pas les utiliser ou les laisser prospérer au sein des aménagements écologiques. En effet, ces dernières pourraient limiter l'expression de la flore locale.

Aster lancéolé	<i>Symphotrichum lanceolatum</i>
Azolla fausse-fougère	<i>Azolla filiculoides</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Buddleia du père David	<i>Buddleja davidii</i>
Crassule de Helm	<i>Crassula helmsii</i>
Élodée de Nuttall	<i>Elodea nuttallii</i>
Élodée du Canada	<i>Elodea canadensis</i>
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>
Renouée du Japon	<i>Fallopia japonica</i>
Balsamine géante	<i>Impatiens glandulifera</i>
Raisin d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i>
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Séneçon sud-africain	<i>Senecio inaequidens</i>
Solidage du Canada	<i>Solidago canadensis</i>
Solidage glabre	<i>Solidago gigantea</i>
Thuyas	<i>Thuja</i>

Source : Conservatoire Botanique du Bassin Parisien et de Bailleul



Églantier, Érable champêtre, Frêne commun



Aubépine, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe



Prunellier, Sureau Noir, Troène



Iris Jaune, Massette à feuilles larges

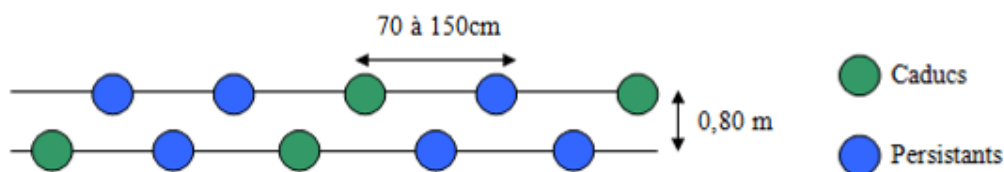
Aide à la création d'une haie champêtre en limite séparative

Appartenant visuellement à la fois au domaine public et au domaine privé, les clôtures installées en limite des voies et des espaces communs méritent un traitement simple et soigné. La haie en milieu rural remplit plusieurs objectifs :

- Constituer des zones de passage pour la petite faune et pour les oiseaux (ils y trouvent refuge et nourriture),
- Stabiliser les sols et diminuer les ruissellements tout en ne faisant pas obstacle à l'écoulement de l'eau,
- Former des brise-vents efficaces,
- Qualifier paysagèrement la construction en assurant à la fois des espaces d'intimité et des vues qualifiées depuis le domaine public.

Les quelques conseils suivants peuvent être suivis :

- Il convient **d'éviter une accumulation de dispositifs disparates** en limitant le nombre et le type de dispositifs pour clore les limites avec l'espace public
- Utiliser un **type d'essence variée** (au moins 3 essences) dans la même haie afin d'éviter un rendu homogène, linéaire et monotone. L'association de plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes, via la mise en place d'une haie champêtre participe à la variété et à la biodiversité des paysages. L'utilisation de plusieurs essences permet de rendre la haie moins sensible aux maladies et lui permet d'accueillir une faune variée.
- Pour un meilleur effet visuel, **implanter les plantations en avant de la clôture privative**.
- La haie vive ou haie champêtre permet à l'utilisateur de disposer d'une grande liberté de choix d'espèces locales, il n'y a donc pas de composition type. Il est par contre recommandé de favoriser un plan tous les 70 à 150 cm et de mélanger les arbustes caducs et persistants.



ANNEXE 5 : FICHES SUR LES PROTECTIONS PATRIMONIALES

Le patrimoine est un facteur majeur de l'attractivité d'un territoire et de son cadre de vie. Il fait référence à l'histoire et à la vie locale. La commune de Bézu-Saint-Éloi est riche d'un patrimoine à la fois remarquable et quotidien. Afin de conserver cette caractéristique le PLU a utilisé **les articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** pour identifier et protéger certains éléments caractéristiques du territoire.

- Cette protection est avant tout appliquée sur les éléments dits de patrimoine local, soit des éléments bâtis ou naturels appartenant au registre des activités humaines, qu'elles aient été civiles (maisons de caractère, Tour...), domestiques (maison de caractère...), religieuse (calvaire, ancien presbytère...), rurale, agricole ou paysager (corps de ferme, haies, mare...).
- Ces éléments sont souvent privatifs. Ils ne font pas l'objet de protection juridique. Afin d'éviter qu'ils ne disparaissent ou soient dénaturés de façon trop importante, ils font l'objet de protection au travers du PLU.
- L'objectif est d'établir, à partir d'un inventaire, les éléments à protéger puis de définir les mesures de protection pour assurer leur maintien et leur évolution. Cette protection n'impose pas de périmètre de protection ou d'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur les projets d'urbanisme. Le but poursuivi est de favoriser, en cas de projet de restauration, une valorisation du petit patrimoine dans le respect de l'architecture et de la tradition locale.

Pour une bonne protection du patrimoine remarquable présent sur la commune, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- Éviter les démolitions,
- Ne pas utiliser de matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité de l'édifice (matériaux exclus : fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques...),
- Éviter l'utilisation de sous toiture goudronnée ou non respirante,
- Respecter les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux...),
- Respecter le matériau initial pour les charpentes,
- Respecter le rythme des ouvertures pour les constructions à usage d'habitation,
- Ne pas recouvrir les constructions en brique.

Les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Élément n°1 – Corps de ferme

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Corps de ferme.**
- Description de l'élément à protéger : Les corps de ferme représentent l'empreinte agricole du territoire. Ils constituent un élément architectural important sur la commune et participent ainsi à sa qualité paysagère. Trois ensembles sont ainsi identifiés sur le territoire :
 - Le corps de ferme se situant chemin de la Ferme est composé de deux bâtis présentant une architecture agricole traditionnelle témoins du mode de vie fermier local. Leur façade est composée de briques agrémentées de pierres de taille et leur toiture est composée d'ardoises et de chaume, des lucarnes à croupe dite capucine et des lucarnes à deux pans dite jacobine sont présentes.
 - Le corps de ferme situé sur le hameau du Mesnil-Guilbert, rue Le Mesnil-Guilbert recense un bâti rural ancien composé d'un toit en chaume.
 - Le corps de ferme du Mesnil-Guilbert a une façade enduite avec des ouvertures agrémentées de chaînages en brique et un soubassement en silex. Sa toiture, à deux pans, est en petites tuiles.

Ces édifices bien que peu visibles depuis l'espace public participent à l'identité locale de la commune.

- **Les matériaux anciens des façades doivent être préservés. Les bâtiments principaux doivent ainsi être maintenus et restaurés dans le respect de leurs caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades, de la toiture et des ouvertures sont maintenus.**
- **La toiture en chaume doit être préservée, sauf impératifs techniques.**

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation : Les corps de ferme sont répertoriés sous le n°1 des éléments de patrimoine protégé :

- *Voir les plans de zonage.*

Élément n°2 – Maisons particulières

Caractéristique et photographie de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Maisons particulières.**
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'édifices emblématiques anciens, souvent remarquables par leur composition de façades ou toitures et l'utilisation de matériaux anciens.
 - Rue Georges Joignet, se situent des bâtiments présentant des caractéristiques architecturales particulières, témoins de l'identité urbaine de la commune
 - Une maison de ville du XIXème siècle présentant une qualité des matériaux et des modénatures de façade accompagnée d'une esthétique de la grille du portail principal. La toiture est en ardoise et présente des lucarnes à croupe dites capucines. Le bâti comporte un grand nombre d'ouvertures alignées. La corniche est moulurée et le soubassement est en pierres de taille.



- Un bâti doté d'une conception symétrique à partir d'un escalier à double volée et d'une toiture de style Richelieu. La façade est en briques, le toit à quatre pans est en ardoise et comporte d'importantes cheminées en briques ainsi qu'une lucarne-fronton.



- Une villa normande du XIXème siècle doté d'un statuaire en façade important et de qualité. Le toit est composé de tuiles mécaniques. La façade est composée d'une alternance de briques de couleurs différentes et présente des détails ornementaux importants qui soulignent les encadrements des fenêtres et la corniche.

Les corniches et les cheminées massives en briques sont travaillées.



- Maison de bourg dotée d'un style normand. Sa façade est en briques, sa toiture est en ardoise et présente des lucarnes à deux pans dites jacobines. Un colombage est présent. Les ouvertures sont alignées et comportent des chaînages en pierre. La corniche est travaillée.



- Maison de bourg, esthétique, néo classique de style Mansart. Sa façade présente une alternance de briques de couleurs différentes et des colombages sur la partie haute. Les fenêtres sont accompagnées de chaînages et d'une clé pendante. Sa toiture est en ardoises et présente une lucarne fronton et des lucarnes dites œil-de-bœuf. La corniche est travaillée.



- « Les Prés du Hom » : maison de bourg néo classique de la période Louis XIII dotée d'une toiture mansart accompagnée d'un pavillon de style normand. La toiture est en ardoise et présente une lucarnefronton, des lucarnes dites œil-de-bœuf ainsi que des grandes cheminées. Les ouvertures sont alignées et présentent des chaînages en pierre de taille. Sa façade est en briques. Un escalier d'honneur est présent. Le pavillon comporte un toit en ardoise recensant des lucarnes et une façade présentant une alternance de briques de couleurs différentes.



- Route de Gisors, sont présentes deux villas de style normand, dont l'une présentant un portail et une grille sur rue de qualité. Leur toit est en ardoise et comporte des cheminées, dont un toit à quatre pans recensant des lucarnes œil de bœuf et jacobines pour l'une des deux villas. Leur façade est en briques et les ouvertures en facade présentent des chaînages pour la première et sont soulignées pour la seconde.



- Rue des Moulineaux se situe une villa néo palladienne affirmant les effets de symétrie. Le bâtiment est composé d'un corps principal et de deux ailes secondaires de volume identique. Le toit en ardoise est

mansardé et présente des cheminées ainsi que des lucarnes dites jacobines.



- Chemin de Ferme est présente une maison de bourg du XIXème siècle. Le toit à quatre pans est en ardoise. La façade est en briques. La corniche est travaillée et les ouvertures sont alignées.



- Chemin de Ferme est présente une autre maison de bourg présentant des caractéristiques architecturales particulières. Le toit à quatre pans est en ardoise, il recense des épis de faitage, une lucarne et comporte une cheminée. La façade est en briques. La corniche est travaillée et les ouvertures sont alignées. La façade principale est dotée d'une avancée contemporaine plutôt bien intégrée.



- Chemin de la Messe se situe une ancienne propriété du botaniste Adolphe Théodore Brongniart avec serres et parc paysagé. Ce bâtiment

est protégé au regard de la mémoire des lieux. Le toit est à deux pans et la façade est composée de colombages.



Pour l'ensemble de ces constructions identifiées au plan, les prescriptions sont les suivantes :

- Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où les matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus.
- Conservation des matériaux anciens utilisés sur les façades principales des bâtiments ou dans le cadre de soubassements ou dans le cadre des chaînages des constructions : maintien de la brique, des pierres de taille...
- Conservation de l'ordonnancement et des symétries des ouvertures de toitures ou de façades. Utilisation de lucarnes traditionnelles en toiture. Respect des matériaux de toitures initiaux sauf contraintes techniques.
- En cas d'extension ou d'annexes, respect d'une architecture en accord avec les spécificités du bâti d'origine et d'une implantation ne dénaturant pas les ordonnancements de la construction.

Localisation :

Les maisons particulières sont présentes au niveau du tissu bâti du bourg. Elles sont répertoriées sous le n°2 des éléments de patrimoine protégé.

➤ *Voir les plans de zonage.*

Élément n°3 – Lavoir

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Lavoir**.
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit du lavoir présent route de Gisors. Cet ancien lavoir était autrefois utilisé par les lavandières pour laver le linge. Il a un intérêt esthétique et culturel en ce qu'il représente la tradition des lavoirs locaux sur le réseau hydrographique. Ce lavoir est surmonté d'une toiture à deux pans en petites tuiles accompagné d'un remplissage en briques au niveau du faîtage et d'une structure ouverte en bois.
 - Cet édifice appartient à la mémoire locale et au petit patrimoine hydraulique. En cas de restauration, une attention doit être portée à l'homogénéité de la toiture et au respect de l'emploi de la petite tuile.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation : Le lavoir est répertorié sous le n°3 des éléments de patrimoine protégé :

- *Voir les plans de zonage.*

Élément n°4 – La Tour Blanche

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **La Tour Blanche**.
- Description de l'élément à protéger : cet édifice constitue les ruines de fortifications médiévales désignées « La Tour Blanche ». Il présente un intérêt historique et culturel.
 - De par son intérêt architectural et de son rôle historique et culturel, le bâti doit être conservé et restauré.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale : La Tour Blanche est répertoriée sous le n°4 des éléments de patrimoine protégé :

- *Voir les plans de zonage.*

Élément n°5 – Ancien presbytère

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Ancien presbytère**
- Description de l'élément à protéger : Cette construction emblématique, datée du XIX^e siècle, située au cœur de bourg se compose d'une façade en briques et d'un toit en ardoise agrémenté de cheminées. Le bâti présente une avancée au centre de la construction comportant la porte et des éléments d'ornementation en toiture. Les ouvertures sont symétriques et comportent une clé pendante apparente, la corniche est travaillée. Les symboles religieux sont présents sur la construction et la porte est très détaillée. Le bâti présente un intérêt esthétique de par son architecture de style néo-Tudor. **L'ensemble des caractéristiques de cet édifice est à protéger** (matériaux de façade en briques, toiture). **En cas de rénovation, la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes de l'édifices et les caractéristiques architecturales des façades et de la toiture doivent être maintenus.**

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation : Rue des Chasse Marée. L'ancien presbytère est répertorié sous le n°5 des éléments de patrimoine protégé.

➤ *Voir les plans de zonage.*

Élément n°6 – Ensemble patrimonial (bâti et allée)

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Ensemble patrimonial (bâti et allée)**

Description de l'élément à protéger : cet ensemble patrimonial est composé d'un bâti présentant des caractéristiques architecturales particulières et d'une allée arborée. Il présente un intérêt esthétique de par la qualité du bâti et de l'allée arborée. **Cet ensemble patrimonial est à protéger.**

L'élément bâti n'est pas visible depuis l'espace public mais présente un intérêt esthétique qu'il convient de préserver. Toiture en ardoise et soubassement en silex ? à confirmer

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation : Route de Gisors. Cet ensemble patrimonial est répertorié sous le n°6 des éléments de patrimoine protégé.

- *Voir les plans de zonage.*

Élément n°7 – Calvaires et croix

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Calvaires et croix**
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit de croix en bois ou en fer apposées sur un socle en pierre ou béton et d'une représentation de la Vierge. Sur la commune, ces calvaires et croix, commémorant la passion du Christ, symbolise un point de rencontre du culte religieux. Ils sont situés sur un petit espace public paysagé.

Ce lieu sacré appartient à la mémoire collective et doit être préservé en l'état. Un aménagement plus qualitatif de l'espace public contribuerait à une meilleure valorisation des lieux. Les calvaires et croix pourront être déplacés en cas d'aménagement ou de nécessité.

Photographie de l'élément à protéger :





Localisation : Les calvaires et croix sont répertoriées sous le n°7 des éléments de patrimoine protégé.

Élément n°8 – square

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **square**
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un espace végétalisé au niveau du hameau du Mesnil-Guilbert. Il est souhaité la gestion et la préservation de la végétation existante.
- **Cet élément a un intérêt paysager. Un aménagement plus qualitatif de l'espace public contribuerait à une meilleure valorisation des lieux.**

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation : Le square est répertorié sous le n°8 des éléments de patrimoine protégé.

Élément n°9 – Ancien moulin

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Ancien moulin**
- Description de l'élément à protéger : le bâti existant

Photographie de l'élément à protéger :

Cet élément n'est pas visible depuis l'espace public mais présente un intérêt historique lié au fonctionnement hydraulique local.

Localisation : L'ancien moulin est répertorié sous le n°9 des éléments de patrimoine protégé.

Élément n°10 – Mur

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Mur**
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un mur en pierres surmonté d'un chapeau de tuiles.
 - De par son intérêt architectural et historique, le mur doit être conservé et restauré.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation : Le mur situé sur le hameau du Mesnil-Guilbert est répertorié sous le n°10 des éléments de patrimoine protégé.

Élément n°11 – Relais de chasse

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Relais de chasse**
- Description de l'élément à protéger : il s'agit d'un bâti doté d'une toiture à quatre pans en croupe en ardoise et d'une façade en briques. Cet élément peu visible depuis l'espace public doit être protégé afin de conserver la mémoire locale.
 - De par son intérêt architectural et historique, l'enveloppe bâtie et les matériaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation : Le relais de chasse situé au Nord du hameau est répertorié sous le n°11 des éléments de patrimoine protégé.

Élément n°12 – Eglise

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Eglise**
- Description de l'élément à protéger : Cette église paroissiale a été bâtie entre le XIIe et le XIXe siècle. De style gothique, l'église a un plan en croix latine, constituée d'une nef voûtée d'ogives, d'un transept et d'un chevet. La croisée du transept est surmontée d'un clocher.

Plus particulièrement, l'entrée se fait à la façade occidentale par une porte à arc surbaissé. Elle est surmontée d'une large baie rectangulaire. Les parois latérales de l'église sont ajourées par des baies en arc plein-cintre. L'église s'élargit après les deux premières travées. Le chœur est à l'inverse construit sous forme d'avancée de taille plus réduite à l'est. Deux portes sont également percées sur le mur nord, au niveau du vaisseau central et au niveau du chœur. Une tour-clocher domine le vaisseau central. De base carrée, elle est percée de baies simples ou doubles en arc plein-cintre. Elle est coiffée d'une flèche à quatre pans. La toiture de l'église est à double-pan. Le chevet est aveugle. Le clocher a été restauré dans la seconde moitié du XIXe siècle. En novembre 2010 la façade est du clocher s'est affaissée sur la toiture de l'église.

Les prescriptions sont les suivantes :

- Les percements de nouvelles ouvertures et châssis de toit sont interdites
- Les voûtes lambrissées lorsqu'elles existent doivent être restaurées,
- Les matériaux initiaux de couverture seront dans la mesure du possible utilisés : tuiles en terres cuites petit moule, essentage en chêne pour les clochers.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation : L'église Saint-Rémi est située dans le cœur de bourg le long de la RD, 100 route de Gisors.

Les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Élément n°1 – Rus et cours d'eau

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Rus et cours d'eau**
- Description de l'élément à protéger : Les rus et cours d'eau ont un rôle hydraulique important dans la gestion des eaux de ruissellement des espaces agricoles et des voiries. Ils sont constitués par la Bonde et la Lévrière ainsi que leurs affluents. Ils traversent le hameau du Mesnil-Guilbert puis le bourg de la commune. Bordés d'une ripisylve, ils contribuent à la qualité paysagère et écologique de la commune.

Les berges des rus et des cours d'eau doivent être conservées. Dans ces secteurs les constructions ne sont pas autorisées dans une bande de 10m. Les essences arbustives et arborées présentes aux abords des rives doivent être maintenues afin d'assurer le fonctionnement des corridors écologiques. Le rôle de régulation hydraulique de la Bonde et de la Lévrière doit par ailleurs être maintenu. Les rus et les cours d'eau ne doivent ainsi pas être rebouchés afin d'assurer le bon écoulement de l'eau.

Photographies de l'élément à protéger :



Localisation :

Les rus et cours d'eau sont répertoriés sous le n°1 des éléments de patrimoine protégé.

➤ *Voir les plans de zonage.*

Élément n°2 – Parc et jardin

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Parc et jardin**
- Description de l'élément à protéger : les emprises identifiées constituent des parcs et jardins de propriétés situées route de Gisors et chemin de la Messe, recensant des caractéristiques végétales présentant un intérêt paysager et écologique notables.

Ces espaces doivent être conservés et préservés de toute construction. Les essences arborées et arbustives présentes ne doivent pas être défrichées, et, le cas échéant, faire l'objet de replantations.

Photographies de l'élément à protéger :



Localisation :

Les parcs et jardins, situés le long de la route de Gisors et du chemin de la Messe sont répertoriés sous le n°2 des éléments de patrimoine protégé.

➤ *Voir les plans de zonage.*

Élément n°3 – Haies/bandes enherbées à protéger

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Haies/bandes enherbées à protéger**
- Description de l'élément à protéger : les haies et bandes enherbées sont caractéristiques de l'identité de la commune. Présentes au niveau du bourg notamment le long de l'ancienne voie de chemin de fer et sur les pourtours du hameau du Mesnil-Guilbert, elles participent à la création d'une ambiance paysagère végétale. Outre ce rôle paysager, elles constituent également des supports aux continuités écologiques de la vallée vers le plateau en étant des zones de refuges et d'alimentation pour la faune.
- Ces haies doivent être préservées (en cas de nouvelles plantations, des essences locales doivent être utilisées) afin de maintenir la qualité des vues paysagères. Des percées peuvent être autorisées dans le cadre de la réalisation d'accès. Afin d'enrichir le rôle écologique que ces espaces végétaux peuvent jouer (contribution au maintien et à l'amélioration de la trame verte sur le territoire), l'utilisation d'essences locales est nécessaire.

Photographies de l'élément à protéger :



Localisation :

Les haies et bande enherbée à protéger réparties sur les pourtours du bourg et du hameau sont répertoriés sous le n°3 des éléments de patrimoine protégé. Les haies et bande enherbée à créer situées à l'ouest du hameau sont répertoriées sous le n°4 des éléments de patrimoine protégé.

➤ *Voir les plans de zonage.*

Élément n°4 – Alignements d'arbres

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Alignements d'arbres**
- Description de l'élément à protéger : Un alignement, composée d'arbres de haute tige, borde la RD14B. Cet alignement composé de platanes est parfois intermittent mais forme un cordon arboré de qualité. Il permet depuis l'espace public de constituer un écran végétal intéressant dans le paysage et de créer un effet barrière face aux vents présents sur le plateau. De plus, il donne un aspect qualitatif à l'entrée de ville.

Cet alignement doit être préservé de tout défrichement. Afin d'enrichir son rôle écologique, différentes strates (herbacée, arbustive et arborée), source de gîtes pour la petite faune et les insectes, pourraient être mises en place.

Un second alignement est présent sur le pourtour de la place de la Libération. Il s'agit de Tilleuls qu'il convient de préserver en raison de leur contribution à la qualité paysagère et à leur rôle écologique.

Photographies de l'élément à protéger :



Localisation :

L'alignement d'arbres, situé en entrée de ville est répertorié sous le n°4 des éléments de patrimoine protégé.

➤ *Voir les plans de zonage.*

Élément n°5 – Espaces paysagers

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Espaces paysagers**
- Description de l'élément à protéger : Les emprises identifiées constituent des espaces paysagers situés au niveau du bourg, sur des espaces à enjeux paysager et écologique.

Ces espaces doivent être conservés et préservés de toute construction. Les essences arborées et arbustives présentes ne doivent pas être défrichées, et, le cas échéant, faire l'objet de replantations.

Photographies de l'élément à protéger :



Localisation :

Les espaces paysagers présents au niveau du bourg sont répertoriés sous le n°5 des éléments de patrimoine protégé.

➤ *Voir les plans de zonage.*

Élément n°6 – Espaces verts communaux

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Espaces verts communaux**
- Description de l'élément à protéger : Les emprises identifiées constituent des espaces verts communaux situés au niveau du bourg et du hameau, sur des espaces à enjeux paysager et écologique.
Ces espaces doivent être conservés et préservés de toute construction. Les essences arborées et arbustives présentes ne doivent pas être défrichées, et, le cas échéant, faire l'objet de replantations.

Photographies de l'élément à protéger :



Localisation :

Les espaces verts communaux présents au niveau du bourg sont répertoriés sous le n°6 des éléments de patrimoine protégé.

- *Voir les plans de zonage.*

Élément n°7 – Mare

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Mare**
- Description de l'élément à protéger : Les mares ont un rôle hydraulique important dans la gestion des eaux de ruissellement des espaces agricoles et des voiries. Par ailleurs, elles constituent des écosystèmes pouvant présenter un potentiel écologique fort en étant un lieu de vie, de ressource alimentaire et de reproduction pour certaines espèces d'insectes (libellules...), de batraciens et d'oiseaux.

L'une des mares se situe au sein de la ferme du Mesnil-Guilbert. Une seconde mare présente au niveau des hameaux des Bouleaux est également répertoriée.

Témoins de l'identité rurale et agricole du territoire, ces mares doivent être conservées et ne pas être rebouchées. Un périmètre inconstructible de 15 mètres est à respecter sur les pourtours pour toute construction afin de préserver les berges et la végétation. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives et liées aux milieux humides sont recommandées, afin de maintenir un paysage ouvert et de conserver la qualité de la biodiversité.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation :

Les mares situées sur le hameau du Mesnil-Guilbert et présente au niveau des hameaux des Bouleaux sont répertoriées sous le n°7 des éléments de patrimoine protégé.

- *Voir les plans de zonage.*

ANNEXE 6 : CARTOGRAPHIE DES ZONES HUMIDES

Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte au document graphique du PLU, ne doivent pas connaître d'occupation et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdiction d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchements...).

Il est possible de déroger à la disposition ci-avant :

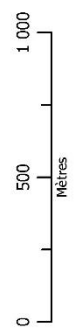
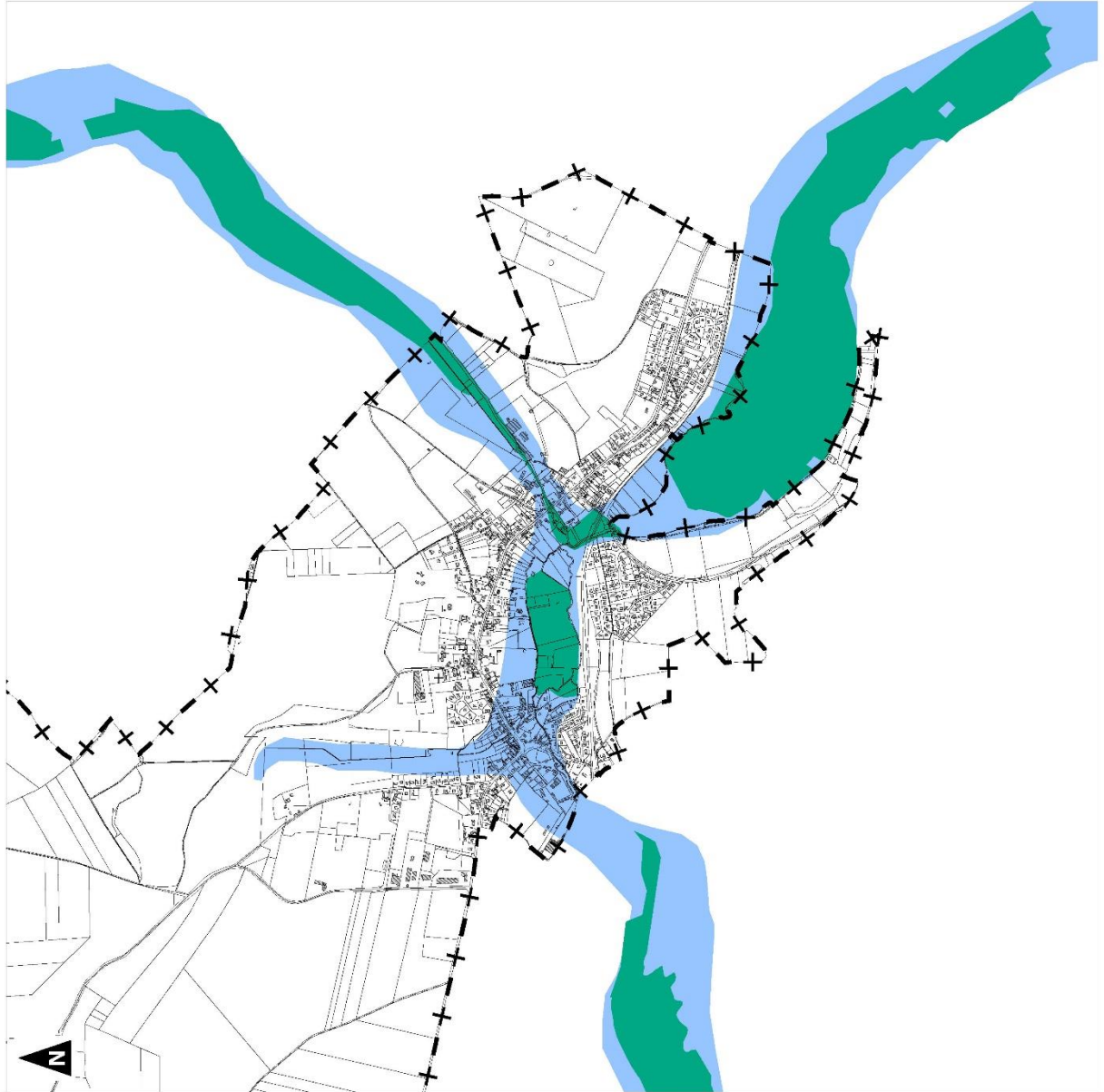
- Pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général, sous réserve du respect de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » définie à l'article L110-1 du Code de l'Environnement,
- Si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L122-1 du Code de l'Environnement.

Commune de Bézú-Saint-Eloi (27)

Plan Local d'Urbanisme

Zones humides

Zone à Dominante Humide identifiée au SDAGE Seine-Normandie
Zones humides identifiées



ANNEXE 7 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

- L. 111-15 : 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.
- L.111-23 : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- L. 424-1 : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à

compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

- L. 102-13 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- L.151-8 : Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.
- L.151-9 : Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

- L.151-10 : Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- L.151-11 : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- L.151-12 : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- L.151-13 : Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
 - 1° Des constructions ;
 - 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
 - 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- L.151-14 : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.
- L.151-15 : 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.
- L.151-16 : 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.
- L.151-17 : Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
- L.151-18 : Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.
- L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments,

sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

- L.151-21 : Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.
- L.151-22 : Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.
- L.151-23 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- L.151-24 : Le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales.
- L.151-26 : Le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.
- L.151-38 : 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. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

- L.151-39 : Le règlement peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.
- L.151-40 : Le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.
- L.151-41 : Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
 - 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
 - 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
 - 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
 - 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
 - 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- R111-2 : 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'autre installation.
- R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le 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.

- R111-21 : 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.