

plan local d'urbanisme

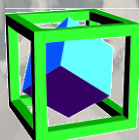
Frenelles en Vexin



Règlement

Document approuvé par le conseil municipal le 13 avril 2026

Chargé
d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
5, Impasse du Coquetier
76116 Martainville-Epreville

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
I. Utilisation du règlement et du document graphique	5
II. Prise en compte des risques naturels	6
II.1. Dans les rayons de sécurité autour des cavités souterraines avérées, figurés par des hachures de couleur marron	6
II.2. Dans les zones inondables	6
II.3. Risque lié au remontées de nappe	7
II.4. Risque lié au retrait-gonflement des argiles	9
II.5. Risque de coulée de boue	9
III. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19	10
III.1. Régime d'autorisation	10
III.2. Constructions remarquables	10
III.3. Murs remarquables	12
IV. Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager	12
IV.1. Forêts protégées au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés)	13
IV.2. Bosquets protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	13
IV.3. Vergers protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	13
IV.4. Pelouses protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	13
IV.5. Propriétés paysagères protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	13
IV.6. Haies basses protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	14
IV.7. Haies de haut-jet protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	14
IV.8. Haies de moyen-jet ou en taillis protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	14
IV.9. Arbres isolés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	15
IV.10. Mares protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	15
V. Chemins identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme	15
VI. Stationnement	15
VI.1. Stationnement des véhicules motorisés	15
VI.2. Stationnement des deux-roues	16
VII. Équipement et réseaux	18
VII.1. Caractéristiques des accès et des voiries	18
VII.2. Desserte par les réseaux	18
VIII. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	20
IX. Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme	20
X. Reconstructions en cas de sinistre	20
XI. Dérogations au plan local d'urbanisme	21
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE (SECTEURS UCP ET UH)	23
I. Qualification de la zone	23
II. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	24

II.1.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	24
II.2.	Prise en compte des risques	25
II.3.	Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, environnemental et paysager	25
III.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	26
III.1.	Volumétrie et implantation des constructions	26
III.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
III.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	38
III.4.	Clôtures	39
III.5.	Stationnement	41
IV.	Équipement et réseaux	41
IV.1.	Caractéristiques des accès et des voiries	41
IV.2.	Desserte par les réseaux	42
	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE (SECTEURS UE, UL, UAC ET UI)	43
I.	Qualification de la zone	43
II.	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	44
II.1.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	44
II.2.	Prise en compte des risques	45
II.3.	Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, environnemental et paysager	45
III.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
III.1.	Volumétrie et implantation des constructions	46
III.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	47
III.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	49
III.4.	Clôtures	50
III.5.	Stationnement	50
IV.	Équipement et réseaux	50
IV.1.	Caractéristiques des accès et des voiries	50
IV.2.	Desserte par les réseaux	50
	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER (SECTEUR 1AUH)	51
I.	Qualification de la zone	51
II.	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	52
II.1.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	52
II.2.	Prise en compte des risques	53
II.3.	Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, environnemental et paysager	53
III.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
III.1.	Volumétrie et implantation des constructions	54
III.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
III.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	54
III.4.	Clôtures	54
III.5.	Stationnement	54
IV.	Équipement et réseaux	55
IV.1.	Caractéristiques des accès et des voiries	55
IV.2.	Desserte par les réseaux	55

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER (SECTEUR 1AUAC)	56
I. Qualification de la zone	56
II. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	57
II.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	57
II.2. Prise en compte des risques	58
II.3. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, environnemental et paysager	58
III. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	58
IV. Équipement et réseaux	58
IV.1. Caractéristiques des accès et des voiries	58
IV.2. Desserte par les réseaux	58
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES, AGRICOLES ET FORESTIÈRES (SECTEUR A, AP, AE, AI ET N)	59
I. Qualification de la zone	59
II. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	60
II.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	60
II.2. Prise en compte des risques	63
II.3. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, environnemental et paysager	63
III. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	63
III.1. Volumétrie et implantation des constructions	63
III.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	65
III.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	66
III.4. Clôtures	66
III.5. Stationnement	67
IV. Équipement et réseaux	68
IV.1. Caractéristiques des accès et des voiries	68
IV.2. Desserte par les réseaux	68
LISTE DES ANNEXES	69

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I. Utilisation du règlement et du document graphique

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de Frenelles en Vexin. Le document graphique (aussi appelé plan de zonage) délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières :

- 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 ;
- Les **zones à urbaniser** sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- 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 ;
- 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 :
 - ☐ De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - ☐ De l'existence d'une exploitation forestière ;
 - ☐ De leur caractère d'espaces naturels ;
 - ☐ De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - ☐ Ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Figurent également sur le document graphique :

- Les périmètres des secteurs auxquels des **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) sectorielles sont applicables ;
- Les **emplacements réservés** délimités en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme ;
- Les **polygones d'implantation** des constructions en zone U~~l~~ à Corny ;
- Les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :
 - ☐ **Constructions remarquables,**
 - ☐ **Murs remarquables ;**
- Les **espaces boisés classés** au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
- Les **haies à planter** au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
- Les éléments du patrimoine environnemental et paysager identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :
 - ☐ **Bosquets,**
 - ☐ **Vergers,**
 - ☐ **Pelouses,**
 - ☐ **Haies basses,**
 - ☐ **Haies de haut-jet,**
 - ☐ **Haies de moyen-jet ou en taillis,**
 - ☐ **Arbres isolés,**
 - ☐ **Mares ;**

De plus, le document graphique repère des **haies à requalifier** (L151-23 du code de l'urbanisme).

- Les chemins identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme :
 - ☐ **Chemins existants à protéger,**
 - ☐ **Chemins à créer ou à réaménager ;**
- Les **bâtiments pouvant changer de destination** en zone naturelle ou agricole, en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ;
- Les zones de risques naturels :
 - ☐ Zones affectées par un **risque d'effondrement de cavité souterraine,**
 - ☐ **Zones inondables.**

En application de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux ou opérations (travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements* ou exhaussements* des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan) doivent être **conformes au règlement et au document graphique**.

En outre, ces travaux ou opérations doivent être **compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation**.

Sur tout le territoire de communal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, lorsqu'elle n'est pas soumise à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme).

II. Prise en compte des risques naturels

Au sein des secteurs affectés par des risques naturels, le PLU de Frenelles en Vexin fixe des dispositions générales définies au titre du principe de précaution. Au-delà de ces règles générales, il pourra être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme pour s'opposer à un projet ou le soumettre à des prescriptions plus spécifiques.

II.1. Dans les rayons de sécurité autour des cavités souterraines avérées, figurés par des hachures de couleur marron



Dans les rayons de sécurité autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par des hachures de couleur marron :

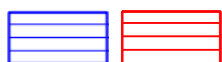
- **Aucune nouvelle construction** ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine et il doit exister une zone sur la parcelle suffisamment grande non comprise dans le périmètre de risque, permettant la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) ;
- Seules les **extensions mesurées** sont autorisées en périmètre de risque, soit 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment accolé existant ;
- Seules les **annexes mesurées** sont autorisées en périmètre de risque, soit 30% maximum de l'emprise au sol des bâtiments existants sur la parcelle ;
- Les changements de destinations sont interdits en périmètre de risque.

Les plans figurent les indices de carrières et cavités identifiés à la date d'approbation du PLU ; ils ne figurent pas les indices qui viendraient à être connus après cette date, et pour lesquels il pourra être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme afin de refuser le permis de construire ou imposer une implantation des constructions en dehors du périmètre de risque.

Il est demandé de se référer à la dernière version de l'atlas des cavités souterraines de l'Eure en suivant le lien :

<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=71555e2c-3c36-4343-886d-633784a1605f>

II.2. Dans les zones inondables



Dans les zones d'expansion autour des axes de ruissellement et les zones déjà inondées, repérés au plan de zonage par des hachures de couleur bleue ou rouge :

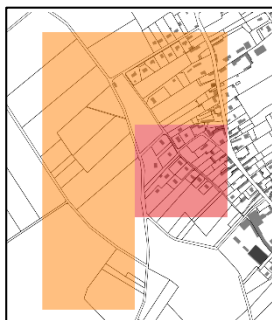
- Les nouvelles constructions sont interdites ;
- L'imperméabilisation de terrains devra être systématiquement compensée par infiltration ou rétention quand la superficie imperméabilisée est supérieure à 100 m² (infiltration comprenant les bâtiments, terrasse, appentis, enrobé, etc.) ;
- La création d'un sous-sol est interdite ;
- La cote du premier niveau de plancher devra être supérieure d'au moins 0,50 m à celle du terrain naturel mesurée au droit de la façade la plus exposée à l'inondation ;

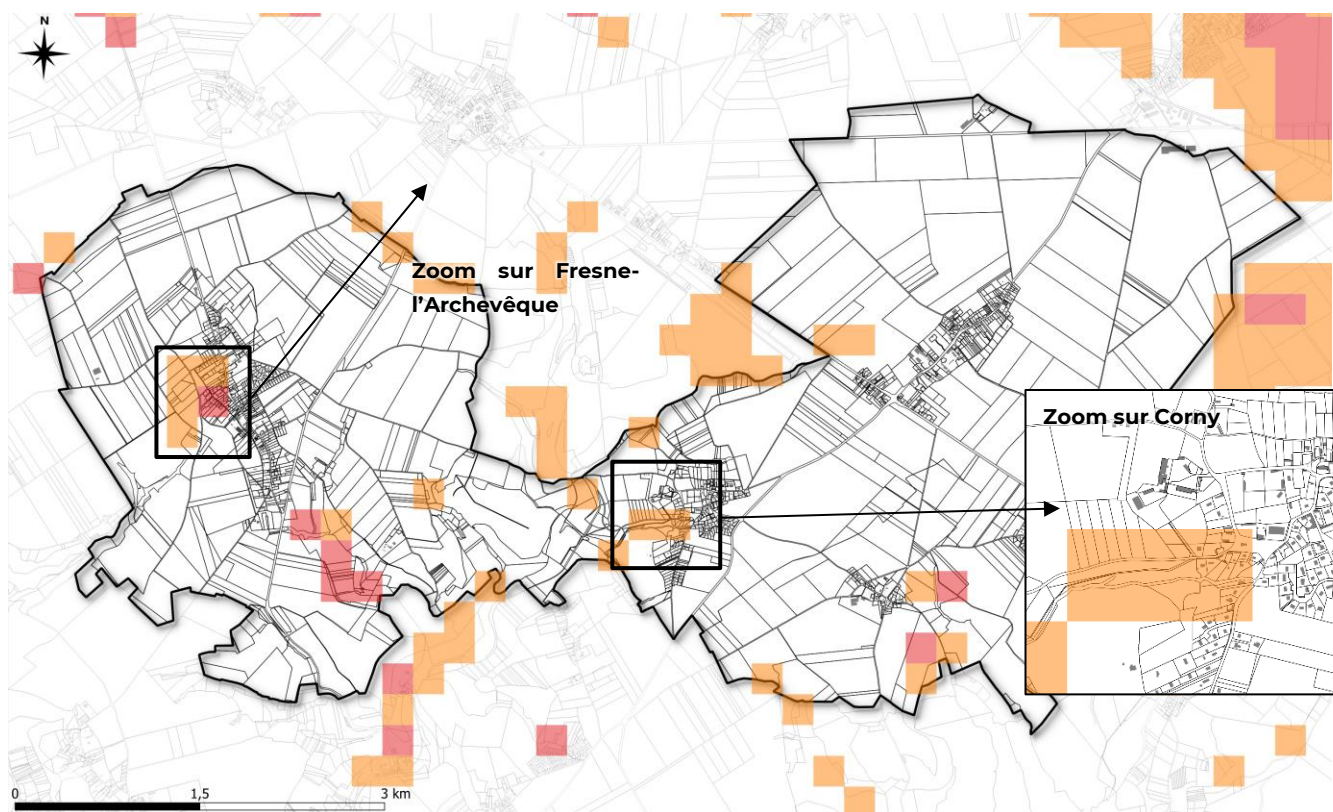
- Les raccordements au réseau d'adduction d'eau potable et au réseau public d'évacuation des eaux usées devront être réalisés de façon à garantir l'étanchéité ;
- Les constructions seront dotées d'un dispositif de coupure des réseaux techniques (électricité, gaz, eau) placé au-dessus de la cote du terrain naturel augmentée de 50 cm, dont il sera fait usage en cas de ruissellement et qui isolera la partie de la construction située en dessous de cette cote ;
- Les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage seront placés au-dessus d'un niveau correspondant à la cote du terrain naturel augmentée de 0,50 m ;
- La conception et l'adaptation des réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable prendront en compte le risque de submersion ;
- Les exhaussements, remblais, digues, dépôts de toute nature, clôtures pleines et murs sont interdits ;
- Les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels et de produits toxiques sont prohibées.
- Les clôtures qui constituent, soit par leurs orientations ou leurs conceptions, un obstacle sensible à l'écoulement des eaux sont interdites ;
- Le dépôt ou le stockage de produits toxiques ou dangereux, et de produits et matériaux miscibles à l'eau pouvant être entraînés par ruissellement et pouvant provoquer une pollution sont interdits sur l'axe de ruissellement, et au moins à une distance de 10 m minimum de l'axe.

II.3. Risque lié au remontées de nappe

Dans les zones concernées par le risque « remontée de nappe » :

- La construction d'un sous-sol est interdite ;
- La hauteur de plancher devra être située au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel ;
- Les règles de conception et de mise en œuvre des installations électriques devront être respectées ;
- Les tableaux de répartition, les dispositifs de protection, les équipements, et les coffrets de distribution et de comptage, devront être mis hors d'eau ;
- Les équipements de production de chaleur, d'eau chaude et de ventilation devront être mis hors d'eau ;
- Le choix des matériaux de l'habitation devra prendre en compte le risque inondation (fondations des bâtiments et d'ouvrage, revêtement des sols et des murs, protections thermiques, etc.) ;
- Le stockage éventuel de produits polluants devra être effectué au minimum 50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel.



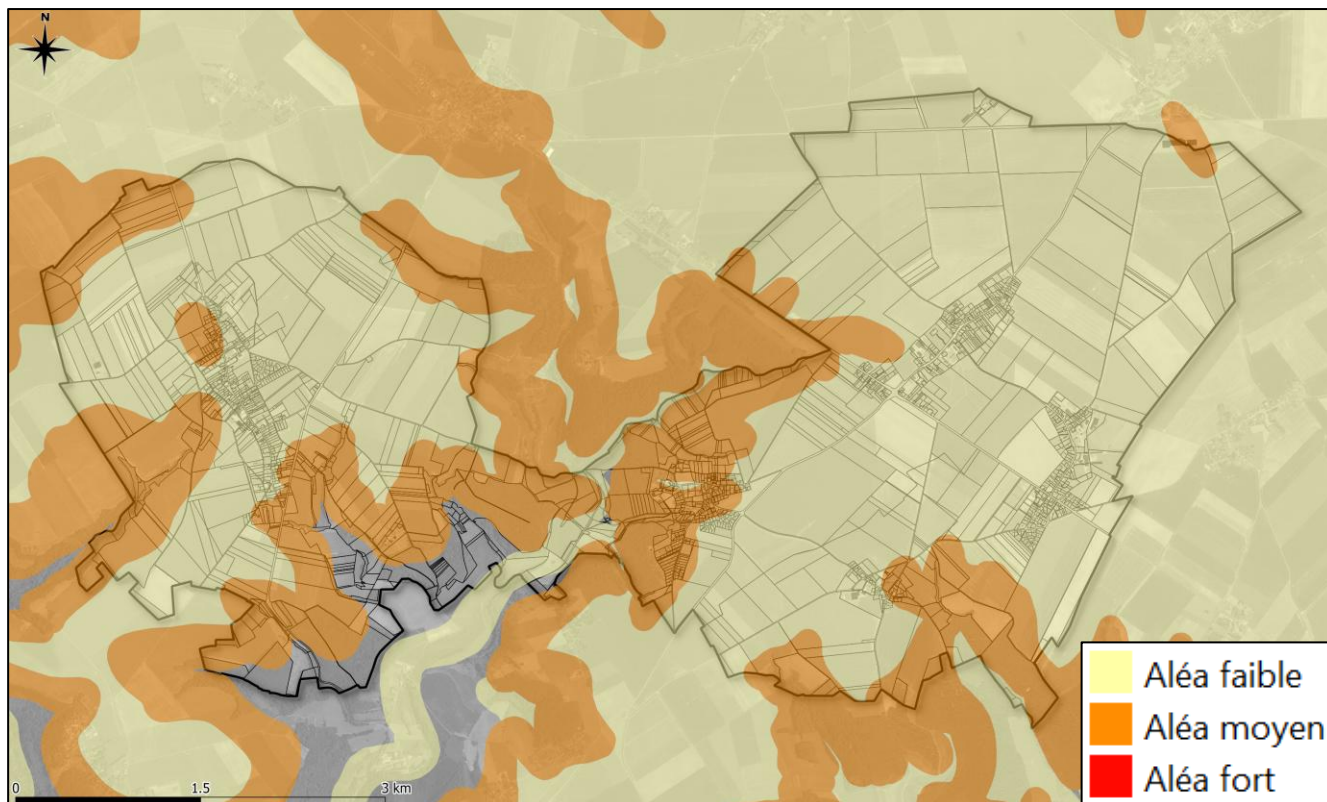


Risque de remontée de nappe (source Georisques)

II.4. Risque lié au retrait-gonflement des argiles

La commune est exposée à des risques faibles à moyens de retrait gonflement des argiles.

Les terrains touchés par cet aléa ne sont pas inconstructibles mais il est conseillé aux pétitionnaires de prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol (cf. <https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-majeurs/Risques-naturels/Retrait-et-gonflement-d-argiles>).



Carte d'exposition à l'aléa retrait-gonflements des sols argileux (source GeoRisques)



Le site GeoRisques donne également des recommandations pour se prémunir de ce risque, à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/etude-geotechnique/recommandations-et-reglementations>

A noter : Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 pris en application de la loi ELAN impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- A la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

II.5. Risque de coulée de boue

A Corny, le plan du PLU rappelle l'existence d'une coulée de boue / glissement de terrain, suite à un événement pluvieux de janvier 2018 (source communale). Il sera fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme au droit de l'axe de coulée de boue.

III. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19

Les éléments du patrimoine bâti protégés par le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont figurés sur le document graphique.

Quelle que soit la zone où ces éléments sont situés, les prescriptions suivantes devront être rigoureusement respectées (prescriptions destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration).

III.1. Régime d'autorisation

Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une construction identifiée doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

III.2. Constructions remarquables



Les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU. Tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions :

- Les matériaux utilisés pour la restauration doivent être identiques à ceux utilisés pour la construction (nature du bois pour les pans de bois, essentages ou charpente, nature du matériau de toiture ardoise ou tuiles à minima à 20 éléments par m², nature du mortier à la chaux aérienne). Cela exclut de fait les résineux pour les pans de bois, les tuiles ardoisées, les panneaux photovoltaïques en intégration ou visibles depuis l'espace public ou les bacs aciers, l'utilisation du ciment, les enduits « fausses pierres », les peintures isolantes, les tuiles métalliques ...
- L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les façades identifiées par le présent document. Seules les façades déjà essentées pourront continuer à l'être dans le cadre d'une restauration, à l'exception des façades à pans de bois qui ne pourront pas être recouvertes ;
- Les extensions doivent être réalisées de manière à ne pas porter atteinte à l'architecture du bâtiment ;
- La création d'ouvertures est autorisée à condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'homogénéité des façades, que les dimensions soient respectueuses des fenêtres déjà existantes ... et que le rythme de percement des ouvertures soit respecté ;
- Les fenêtres peuvent être à grands carreaux, les vitres doivent être de forme verticale, mais ne peuvent être en vitrage entier afin de conserver l'authenticité du lieu ;
- Les modénatures doivent être restaurées à l'identique ;
- Les volets roulants peuvent être admis à condition d'être de la même couleur que la fenêtre et que leurs coffres soient disposés à l'intérieur de la construction ou qu'ils soient installés sans saillie par rapport au nu de la façade, avec un habillage en lambrequin. Les volets battants existants seront conservés ;
- Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées sur les cheminées ;
- Les lucarnes existantes doivent être préservées ;
- Les débords de toit originels doivent être conservés ;
- Les toitures doivent demeurer dans leur matériau d'origine, de fait, les panneaux photovoltaïques ne sont pas autorisés ;
- Les anciennes enseignes ou peintures publicitaires d'avant 1950 doivent être restaurées ;

- Pour l'église Saint-Martin de Boismont (n°117), l'église de la Sainte-Trinité de Corny (n°29), l'église Saint-Martin de Fresne-l'Archevêque (n°39), la chapelle de Léomesnil (n°35) et la chapelle de Saint-Jean-de-Frenelles (n°123), les règles additionnelles doivent être respectées :
- Pas de percement de nouvelles ouvertures,
 - ☐ Restauration des voûtes lambrissées quand elles existent,
 - ☐ Pas de châssis de toit,
 - ☐ Revenir, si possible, aux matériaux initiaux de couvertures : Tuiles en terre cuite petit moule, essentage en chêne pour les clochers.

Les règles suivantes sont également à respecter en fonction des matériaux utilisés :

- Pour la pierre de taille, le moellon ou le silex :
 - ☐ Les façades comportant des pierres ne doivent pas être recouvertes.
- Pour les pans de bois :
 - ☐ Les fenêtres peuvent être autorisées dans les pans de bois si elles sont bien intégrées et si elles ne viennent pas couper des éléments structurants ;
 - ☐ Les fenêtres doivent être en bois sur les pans de bois anciens ;
 - ☐ Les sculptures en façade devront être préservées ;
 - ☐ Les encorbellements devront être préservés,
 - ☐ Les volets roulants ne sont pas autorisés, il faut privilégier des volets en bois.
- Pour les façades avec essentage :
 - ☐ L'essentage est autorisé sur les pignons mais pas sur les façades donnant sur la rue ;
 - ☐ Le bardage doit être à recouvrement et non à enclenchement ;
 - ☐ Dans le cadre d'une restauration, et si la structure originelle le permet, les essentages en ardoise pourront être enlevés pour laisser apparaître le pan de bois, dans le cas contraire, ils seront refaits à l'identique,
- Pour les façades en tout ou partie en briques :
 - ☐ La brique ne doit pas être peinte ;
 - ☐ La brique ne doit pas être karchérisée et imperméabilisée car cela conduit à une modification chimique définitive ;
 - ☐ En cas d'atteinte à la structure même de la brique, il est nécessaire de la remplacer par une brique de même taille et même teinte.

La démolition partielle ou totale des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite, sauf lorsque (à justifier dans le cadre d'un permis de démolir) :

- La démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine du bâtiment, en application de l'article L142-3 du code de l'urbanisme ;
- La démolition concerne des adjonctions de mauvaise qualité portant atteinte à ses qualités architecturales, historiques ou paysagères.

III.3. Murs remarquables

Les murs remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être protégés et mis en valeur (murs maçonnés et murs-bahuts surmontés de grilles en ferronneries* ou de claire-voie en bois, y compris leurs portails et portillons). Tous les travaux doivent respecter leurs caractéristiques principales :

- Les maçonneries anciennes en bon état de conservation ne pourront pas être enduites ;
- Les joints et les enduits seront réalisés à la chaux* ;
- Les réparations, reconstructions ou extension des murs anciens seront effectuées avec soin, dans le respect des dispositions d'origine (en employant des matériaux traditionnels tels que la brique, la pierre locale, l'enduit à la chaux*, etc.) ;
- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux*, harpages*, décoration et modénatures*, grilles en ferronneries*, etc.).

Le percement des murs remarquables est limité à la création des nouveaux accès rendus nécessaires pour la desserte des parcelles (notamment lors de la réalisation de constructions nouvelles), lorsque la mutualisation des accès s'avère impossible.

Cas particulier : les réparations des murs en bauge seront réalisées dans le respect des dispositions d'origine, avec un mélange de terres argilo-limoneuses, de sable et de fibres végétales. Toutefois, si l'état du mur compromet une réparation dans des conditions techniquement ou financièrement acceptables, son remplacement par un mur en maçonneries traditionnelles enduites à la chaux est autorisé.

IV. Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager

Le PLU classe des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme :

■ Forêts

Le PLU classe des éléments du patrimoine environnemental et paysager au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Bosquets
- Vergers
- Pelouses
- Propriétés paysagères
- Haies basses
- Haies de haut-jet
- Haies de moyen-jet ou en taillis
- Arbres isolés
- Mares

Au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Quelle que soit la zone où ces éléments sont situés, les prescriptions suivantes devront être respectées (prescriptions destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration) :

IV.1. Forêts protégées au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés)



Principes de protection :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du code de l'urbanisme.

Recul des habitations et hébergements touristiques :

Les constructions principales à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique (hors annexes) doivent observer un recul minimal de **20 mètres** par rapport aux **forêts** protégées au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés).

IV.2. Haies à planter au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme



Ces nouvelles haies devront être plantées d'arbres d'essences locales de moyen ou de grand développement (cf. annexe n°4 : liste des essences locales).

IV.3. Bosquets protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Principes de protection :

Les bosquets identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU : ils ne pourront être supprimés (défrichement*) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouveau bosquet d'essences locales de surface égale ou supérieure.

Recul des constructions :

Les constructions principales à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique (hors annexes) doivent observer un recul minimal de **10 mètres** par rapport aux **bosquets** protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

IV.4. Vergers protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Principes de protection :

Les vergers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU : dans l'emprise de ces vergers, seuls sont autorisés les travaux et constructions légères destinés à leur gestion. Tout arbre abattu sera remplacé.

IV.5. Pelouses protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Principes de protection :

Les pelouses identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU. Les pelouses seront maintenues, entretenues et les espèces seront remplacées si besoin par des essences identiques ou choisies parmi la liste des essences locales figurant en annexe.

IV.6. Propriétés paysagères protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Principes de protection :

Les propriétés paysagères identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU. Seuls sont autorisées les extensions et les annexes aux constructions

existantes. Ces projets de construction ou d'aménagement ne pourront réduire de plus de 10% la surface protégée sur la parcelle à la date d'approbation du PLU (la surface prise en compte étant la totalité de la surface protégée en application de l'article L151-19, déduction faite des emprises des constructions).

IV.7. Haies basses protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Principes de protection :

Les haies basses identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU. Elles ne pourront être supprimées (défrichement*) que si cette suppression est compensée par la création d'une nouvelle haie vive traditionnelle d'essences locales de longueur égale ou supérieure (cf. annexe n°4 : liste des essences locales).

Nonobstant les dispositions précédentes, le percement d'une haie basse aux fins de création de nouveaux accès peut être autorisée. Il en est de même lorsque le défrichement est lié à un impératif de sécurité.

Les haies basses jouant un rôle hydraulique doivent être conservées.

IV.8. Haies de haut-jet protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Principes de protection :

Les haies de haut-jet identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU. Elles ne pourront être supprimées (défrichement*) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement d'arbres d'essences locales de moyen ou de grand développement, de longueur égale ou supérieure (cf. annexe n°4 : liste des essences locales).

Nonobstant les dispositions précédentes, le percement d'une haie de haut-jet aux fins de création de nouveaux accès peut être autorisée. Il en est de même lorsque le défrichement est lié à un impératif de sécurité.

Les haies de haut-jet jouant un rôle hydraulique doivent être conservés.

Recul des constructions :

Les constructions principales à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique (hors annexes) doivent observer un recul minimal de **10 mètres** par rapport aux **haies de haut-jet** protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

IV.9. Haies de moyen-jet ou en taillis protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Principes de protection :

Les haies de moyen-jet ou en taillis identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU. Elles ne pourront être supprimées (défrichement*) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement d'arbres d'essences locales de moyen ou de grand développement, de longueur égale ou supérieure (cf. annexe n°4 : liste des essences locales).

Nonobstant les dispositions précédentes, le percement d'une haie de moyen-jet ou en taillis aux fins de création de nouveaux accès peut être autorisée. Il en est de même lorsque le défrichement est lié à un impératif de sécurité.

Les haies de moyen-jet ou en taillis jouant un rôle hydraulique doivent être conservés.

Recul des constructions :

Les constructions principales à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique (hors annexes) doivent observer un recul minimal de **5 mètres** par rapport aux **haies de moyen-jet ou en taillis** protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

IV.10. Haies à requalifier (article L113-1 du code de l'urbanisme)



Ces haies existantes sont soit composées d'essences exogènes, soit discontinues (trouvées). Elles devront être replantées / confortées d'arbres d'essences locales de moyen ou de grand développement (cf. annexe n°4 : liste des essences locales).

IV.11. Arbres isolés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Principes de protection :

Les arbres isolés identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU.

IV.12. Mares protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Principes de protection :

Les mares identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU : leur rebouchage est interdit et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. D'une manière générale, les travaux entrepris à leurs abords ne devront pas perturber le fonctionnement de ces milieux.

Recul des constructions :

Les constructions principales à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique doivent observer un recul minimal de **5 mètres** par rapport aux berges des **mares** protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

V. Chemins identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

Il est interdit de couper la continuité des chemins identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme (même si des interdictions de certains modes de déplacement peuvent exister).

Les chemins identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme ne doivent être ni cimentés ni bitumés, et les travaux réalisés à leurs abords ne devront pas compromettre l'ouverture et la continuité de ces itinéraires. D'une manière générale, tous travaux ou aménagements susceptibles de dégrader ces chemins sont interdits.

VI. Stationnement

VI.1. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété (y compris les places nécessaires aux véhicules de livraison pour les constructions abritant une activité).

Pour certaines catégories de construction, le PLU fixe des obligations chiffrées en matière d'aires de stationnement. Pour les catégories non réglementées, il appartiendra au pétitionnaire de déterminer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

Les emplacements seront réalisés sur le terrain d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 300 mètres de cette opération.

Destination	Sous-destination	Exigences chiffrées minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Habitation	Logement	2 places par logement de trois pièces ou plus 1 place par logement d'une ou deux pièces
	Hébergement	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher*
	Restauration	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher*
	Commerce de gros	-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher*
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
	Cinéma	-
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	-
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-
	Salles d'art et de spectacles	-
	Équipements sportifs	-
	Autres équipements recevant du public	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	-
	Entrepôt	-
	Bureau	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher*
	Centre de congrès et d'exposition	-

VI.2. Stationnement des deux-roues

Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers des visiteurs doit être assuré, à raison d'un minimum de :

- Habitation : 1 m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m² ;
- Activités de bureaux : 1 m² de stationnement vélo pour 50 m² de surface de plancher* ;

- Etablissements d'enseignement : 1 emplacement de stationnement vélo pour 30 élèves ;
- Equipements culturels, sportifs ou sociaux : 40 m² de stationnement vélo pour 100 personnes accueillies.

VII. Équipement et réseaux

VII.1. Caractéristiques des accès et des voiries

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

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

VII.2. Desserte par les réseaux

VII.2.1. Eau potable

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

VII.2.2. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence de réseau l'assainissement est autorisé conformément à la réglementation en vigueur, de telle manière que soit possible le raccordement du réseau collectif lorsqu'il existera. Ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

En cas de recours à l'assainissement autonome, les projets devront être accompagnés d'une étude pédologique. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel. Dans les zones sensibles au retrait gonflement des sols argileux, les ouvrages d'infiltration des dispositifs d'assainissement autonome doivent être éloignés ou isolés des constructions.

Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

A noter : les dispositifs devront respecter le règlement du service public de l'assainissement collectif de Seine Normandie Agglomération : <https://www.sna27.fr/wp-content/uploads/2023/04/SNA-Reglement-AC-2022.pdf>

VII.2.3. Assainissement pluvial

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de SNA. Pour les constructions en lots, chaque lot doit justifier sa gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Exceptionnellement, un rejet des eaux pluviales vers le réseau public ou le domaine public peut être accepté, à condition :
 - De démontrer l'impossibilité technique (cf. article 15 - Dispositions particulières aux rejets d'eaux pluviales du règlement GEPU) ;
 - De limiter le débit de fuite à 2 L/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
 - ☐ En moins d'un jour pour un événement décennal.
 - ☐ En moins de 2 jours pour un événement centennal.
- Dans les zones sensibles au retrait gonflement des sols argileux, les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent être éloignés ou isolés des constructions.
- La mise en place de zone tampons (végétale) entre l'aménagement et les éventuels milieux naturels liés à l'eau (ruisseau, étang...) est encouragée afin de limiter l'atteinte aux milieux naturels.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Rappel : Selon l'article R1331-2 du code de la santé publique, il est interdit d'introduire des eaux de vidange de piscine dans les réseaux d'assainissement collectif.

A noter : La loi NOTRe du 7 août 2015 confie à titre obligatoire l'exercice de la compétence de gestion des eaux pluviales urbaines aux communautés d'agglomération à compter du 1^{er} janvier 2020. Les compétences gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) et gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) sont assurées par SNA.

VII.2.4. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.

VII.2.5. Accès internet

Les nouvelles constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau de communications numériques (fibre optique lorsqu'elle existe, et à défaut le réseau téléphonique).

VII.2.6. Déchets

Les nouvelles constructions seront dotées de locaux de stockage, aires de présentation, etc. conformes au règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Syndicat de Gestion des Ordures Ménagères du Nord et de l'Est du Département de l'Eure (SYGOM).

VIII. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles dits d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
 - Article R111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations ;
 - Article R111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
 - Article R111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
 - Article R111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan).

IX. Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme

Les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du règlement applicables à la zone pourront faire l'objet de travaux :

- Qui doivent **rendre la construction plus conforme** aux dispositions réglementaires méconnues ;
- Ou qui sont étrangers à ces dispositions.

En particulier :

- Les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation (par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives ou par rapport au patrimoine environnemental et paysager protégé au titre de l'article L151-23) pourront faire l'objet de transformations (changements de destination, réfections, adaptations, etc.) ou d'extensions* dans les limites de leur recul actuel ;
- Les constructions existantes ne respectant pas les règles de hauteur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions* dans leur hauteur actuelle ;
- Les constructions existantes ne respectant pas les règles de volumétrie et d'aspect de toiture pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions* dans le respect de la volumétrie et de l'aspect de la toiture existante.

X. Reconstructions en cas de sinistre

Au titre de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

XI. Dérogations au plan local d'urbanisme

Les règles définies par le plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4 à L152-6 du code de l'urbanisme.

Article L152-4

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

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.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

Article L152-5-1

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser. »

Article L152-5-2

« En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. »

Article L152-6

Non applicable à Frenelles en Vexin

Article L152-6-1

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

Article L152-6-2

Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L111-26 peuvent être autorisés, par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche.

Article L152-6-3

Les règles relatives à la mixité sociale définies en application des articles L111-24 et L151-15 et du 4° de l'article L151-41 ne sont pas opposables aux opérations soumises à autorisation d'urbanisme tendant à la réalisation, sur des terrains affectés aux besoins du ministère de la défense, de logements destinés à ses agents.

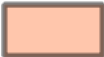
Article L152-6-4

Non applicable à Frenelles en Vexin

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE (SECTEURS UCP ET UH)

I. Qualification de la zone

Cette partie du règlement s'applique aux secteurs suivants de la zone urbaine :

Secteur	Qualification
 Ucp	Secteur urbain des centres-bourgs de Boiesmont, Corny, Fresne-l'Archevêque et Saint-Jean-de-Frenelles, à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux), caractérisé par la présence de bâti ancien parfois aligné sur les voies et par des constructions plus récentes. Les caractéristiques patrimoniales de ses secteurs doivent être préservées.
 Uh	Secteur urbain à vocation principale d'habitat de faible / moyenne densité, caractérisé par la présence de bâti récent, notamment sous forme d'habitat pavillonnaire.

II. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

II.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les secteurs Ucp et Uh sont destinés à accueillir toute la **diversité des fonctions urbaines**, à l'exclusion de celles qui seraient non compatibles avec la proximité des zones résidentielles.

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

Destination	Sous-destination	Ucp, Uh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisée
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée, à condition : ■ De ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, etc. ...), de pollution ou de risque pour le voisinage (incendie, explosion, etc. ...) ■ Et de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher*
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Autorisée, à condition : ■ D'être liée à une activité commerciale ou de service existante et autorisée dans la zone ■ Et de ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation,

Destination	Sous-destination	Ucp, Uh
		etc. ...), de pollution ou de risque pour le voisinage (incendie, explosion, etc. ...) ■ Et de ne pas dépasser 150 m ² de surface de plancher*
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. paragraphe « Définitions »).

Cas des constructions existantes relevant des destinations ou sous-destinations non autorisées : leur adaptation, réfection ou extension peuvent être autorisées, à condition de ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, etc. ...), de pollution ou de risque pour le voisinage (incendie, explosion, etc. ...).

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets ;
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinq unités ;
- L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes, sauf s'ils sont dans un bâtiment couvert et fermé existant ;
- Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires :
 - ☐ Aux constructions et installations autorisées ;
 - ☐ À l'aménagement des parcelles ;
 - ☐ À la réalisation des talus, des mares et des ouvrages de lutte contre les inondations ;
 - ☐ Aux travaux des cimetières.

II.2. Prise en compte des risques

 Il sera fait application des dispositions de l'article « II – Prise en compte des risques » des dispositions générales.

II.3. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, environnemental et paysager

 Il sera fait application des dispositions des articles « III – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » et « IV – Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.

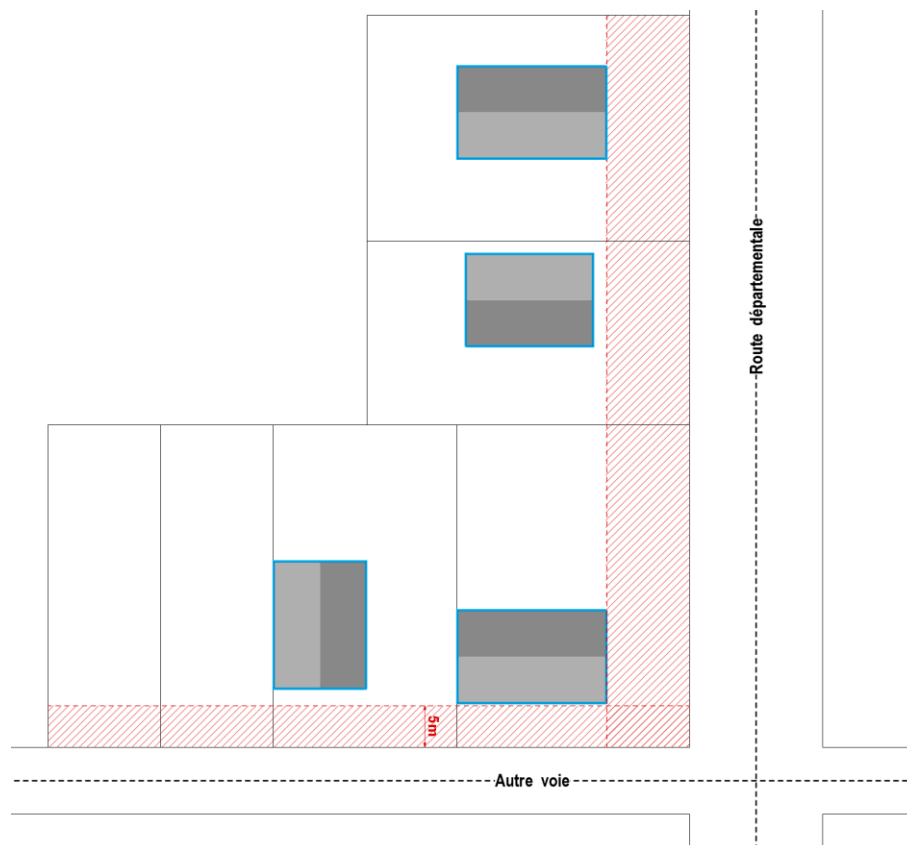
III. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.1. Volumétrie et implantation des constructions

III.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation

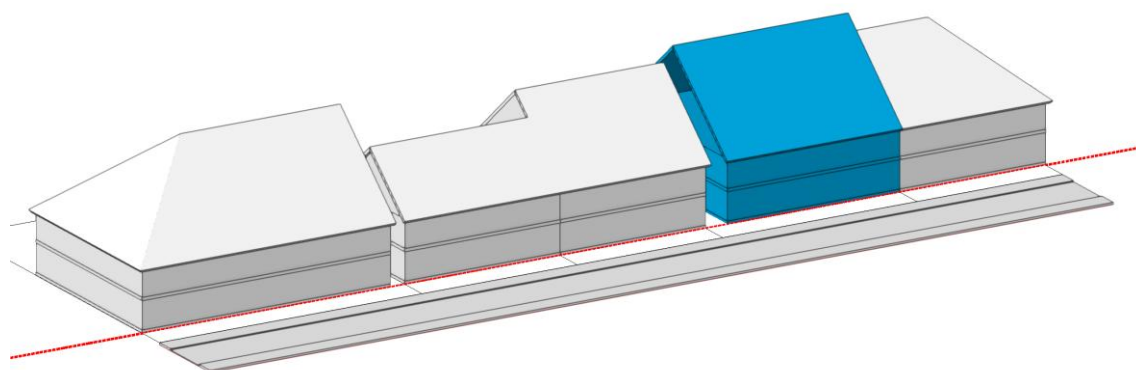
Les constructions principales seront implantées avec une marge de recul de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement* des routes départementales et **5 mètres** des autres voies.

Principe d'implantation par rapport aux voies

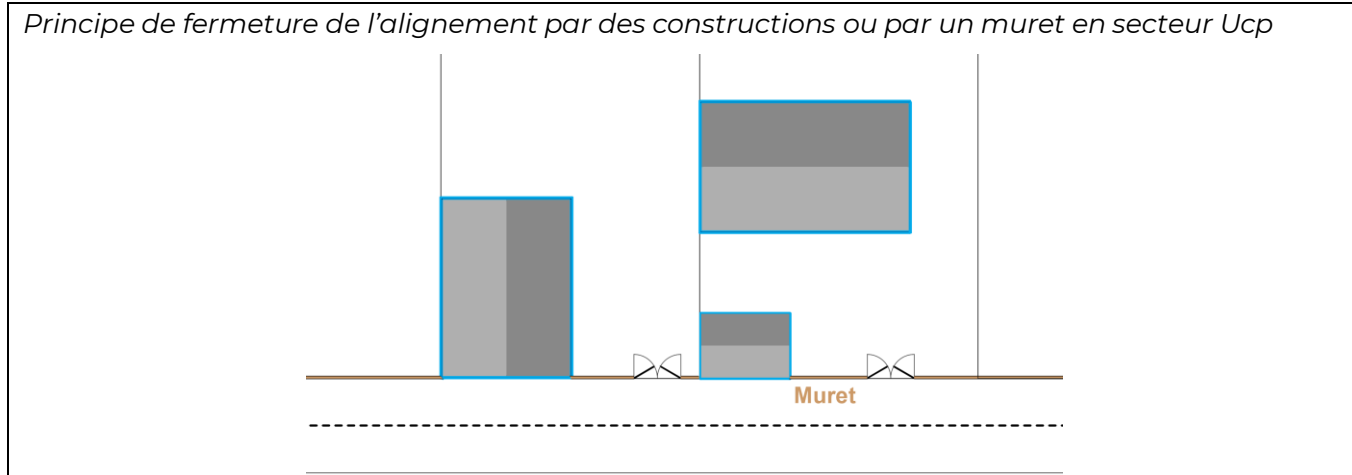


Lorsque le terrain s'inscrit dans un **alignement de fait*** (c'est-à-dire lorsque les constructions voisines sont implantées à l'alignement du domaine public ou selon un même recul vis-à-vis de celui-ci), l'implantation selon cet alignement de fait est obligatoire, sans application des reculs précédents.

Exemple d'alignement de fait à respecter



Dans le secteur Ucp, un muret doit être construit à l'alignement* du domaine public lorsque la construction est implantée en recul.



Cas particulier : travaux d'isolation thermique par l'extérieur

Les distances de recul des constructions principales par rapport à l'alignement* peuvent être réduites pour les besoins de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes*.

Cas des annexes isolées* :

Les annexes isolées* seront implantées :

- À l'alignement* ;
- Ou avec une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement*.

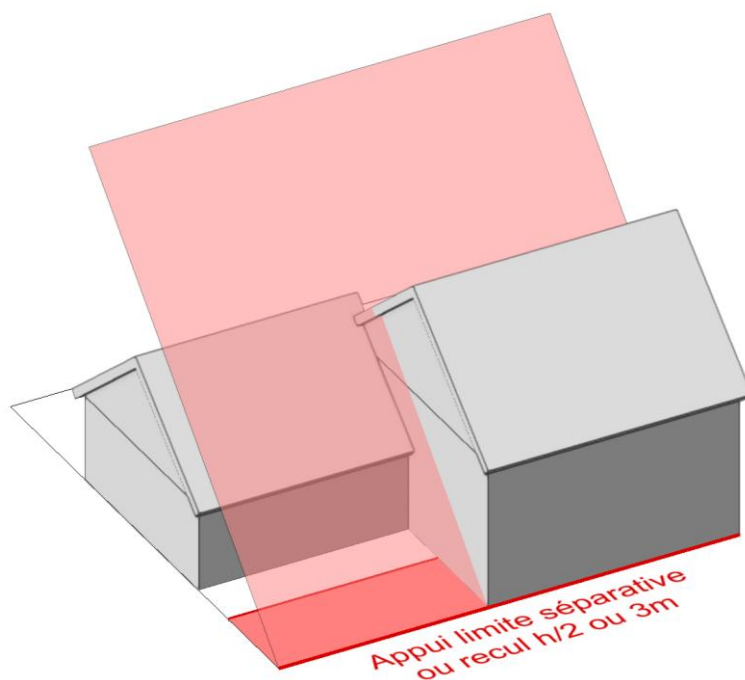
III.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives avec les propriétés voisines

Dans le secteur Ucp :

Les constructions principales seront implantées :

- Sur la **limite séparative** avec les propriétés voisines ;
- Ou avec une marge de retrait au moins égale à la **moitié de leur hauteur***, sans être inférieure à **3 mètres**.

Principe d'implantation par rapport aux limites séparatives en secteur Ucp

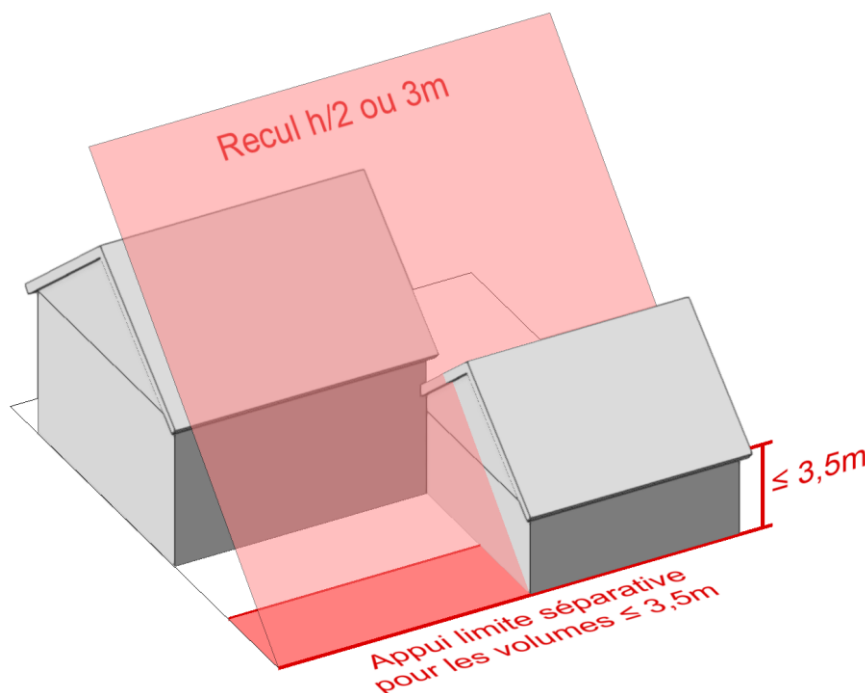


Dans le secteur Uh :

Les constructions principales seront implantées avec une marge de retrait au moins égale à la **moitié de leur hauteur***, sans être inférieure à **3 mètres**.

Une implantation sur la **limite séparative** avec les propriétés voisines est toutefois autorisée pour les volumes ne dépassant pas 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Principe d'implantation par rapport aux limites séparatives en secteur Uh



Cas particulier : travaux d'isolation thermique par l'extérieur

Les distances de retrait des constructions principales par rapport aux limites séparatives avec les propriétés voisines peuvent être réduites pour les besoins de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes*.

Cas des annexes isolées* :

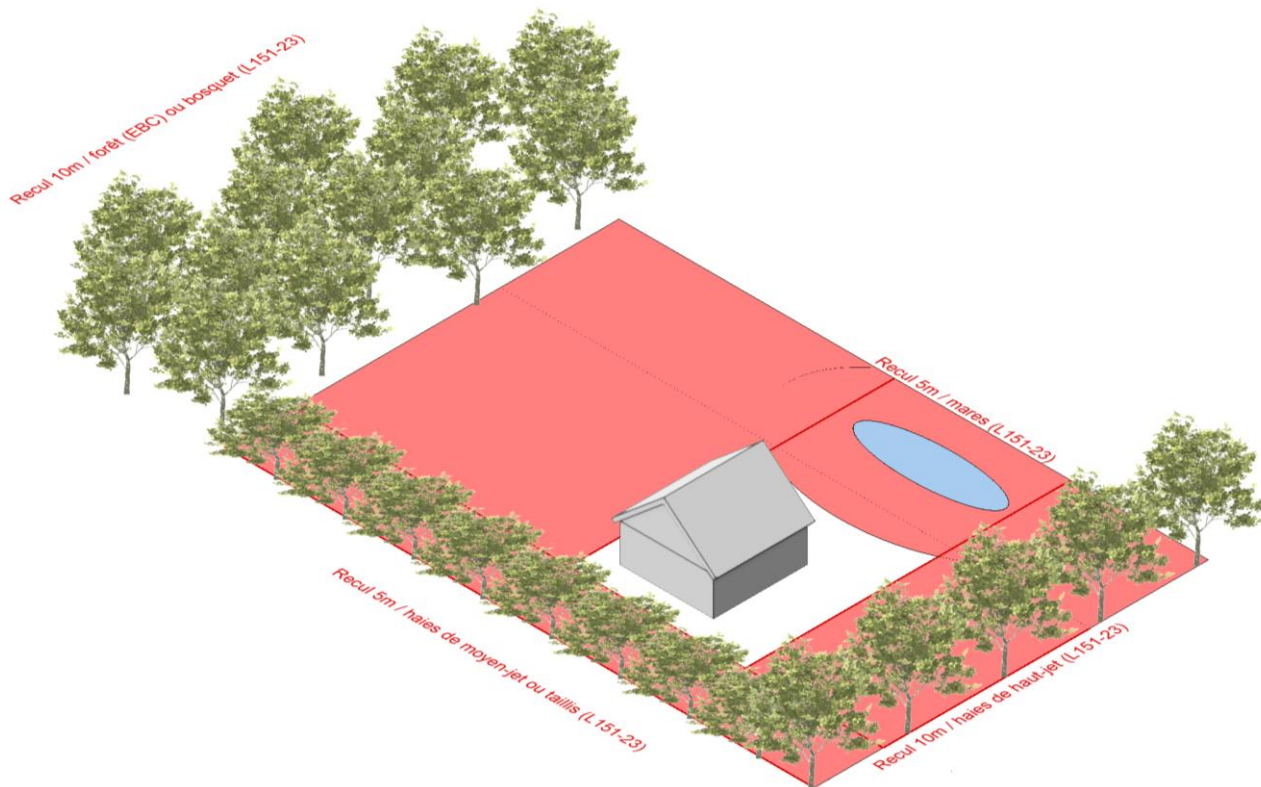
Les annexes isolées* d'emprise au sol* inférieure à 40 m² et de hauteur* inférieure à 5 mètres seront implantées :

- Sur la **limite séparative** avec les propriétés voisines ;
- Ou avec une marge de retrait de **2 mètres** minimum par rapport aux limites séparatives.

III.1.3. Implantation des constructions par rapport au patrimoine environnemental et paysager protégé sur le plan de zonage

 Il sera fait application des reculs inscrits à l'article « IV. Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.

Principe d'implantation par rapport au patrimoine environnemental et paysager protégé



III.1.4. Hauteur maximale des constructions

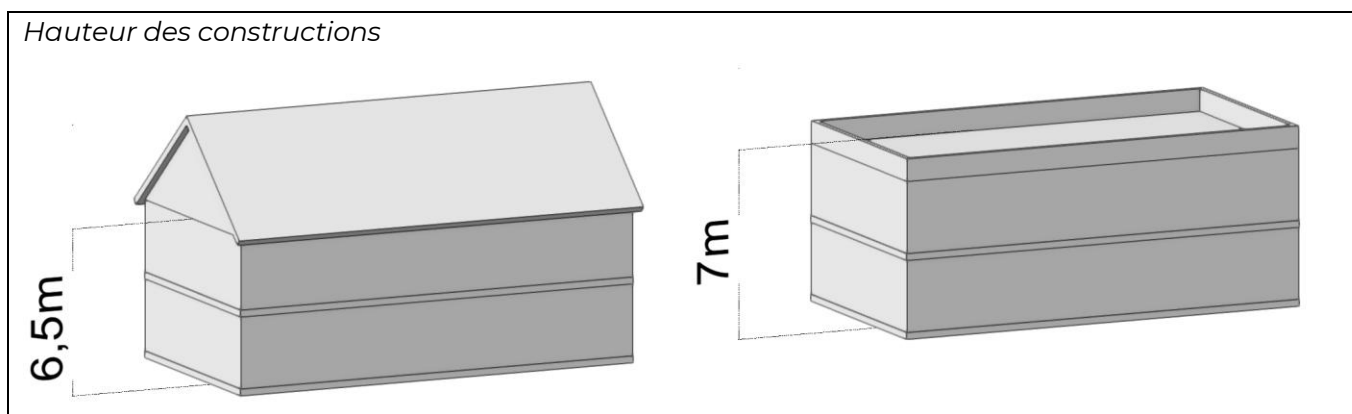
Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Pas de disposition spéciale.

Cas des constructions principales relevant des autres destinations (habitation, commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) :

Leur hauteur est limitée à :

- **Un étage droit sur rez-de-chaussée plus comble (R+1+C)**, avec une hauteur maximale **6,50 mètres** à l'égout* du toit dans le cas d'une construction couverte par une toiture en pente ;
- **Ou deux niveaux droits (R+1)** dans le cas d'une construction couverte en toiture-terrasse (voir chapitre « III.1.1. Forme des toitures » pour les situations où cela est autorisé), avec une hauteur maximale de **7 mètres** à l'acrotère*.



Cas des annexes isolées* :

La hauteur* des annexes isolées* est limitée :

- À 6 mètres au faîtage en cas de toiture à double pan ;
- À 3,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans les autres cas (toiture terrasse, toiture monopente, etc.).

III.1.5. Emprise maximale des constructions

Dans le secteur Ucp :

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser **50%** de la surface totale de la propriété.

Dans le secteur Uh :

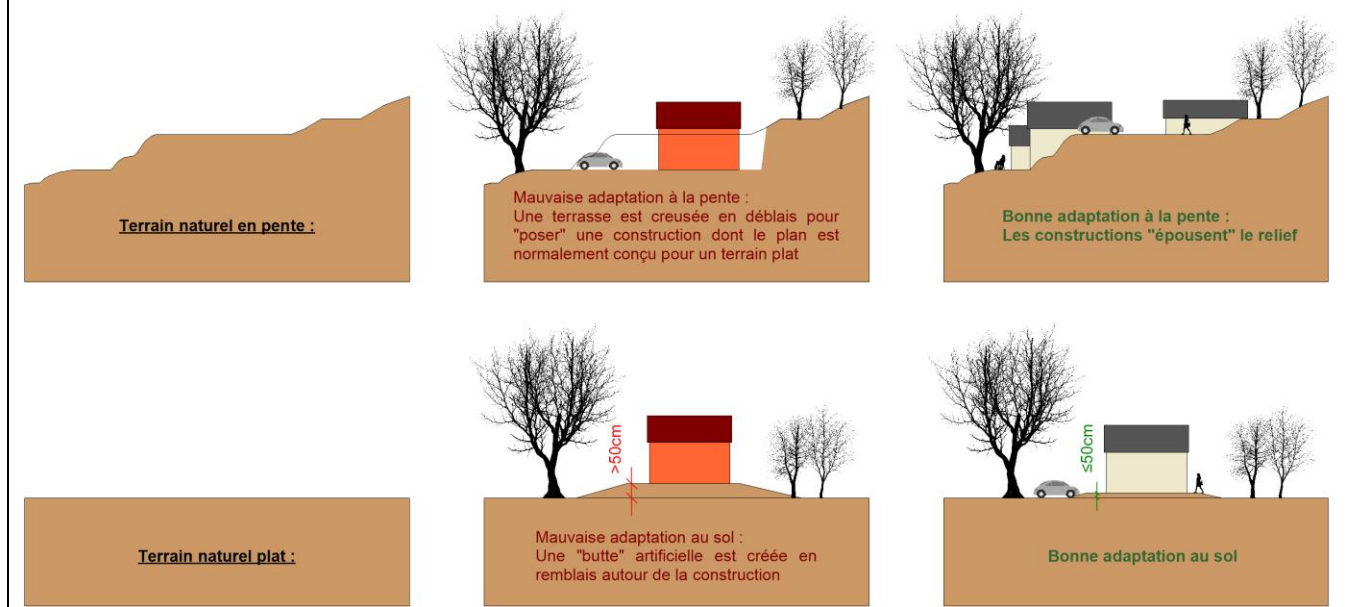
L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser **40%** de la surface totale de la propriété.

III.1.6. Volumétrie générale des constructions et adaptation au terrain

Les constructions doivent être **adaptées** par leur type ou leur conception **à la topographie du sol**.

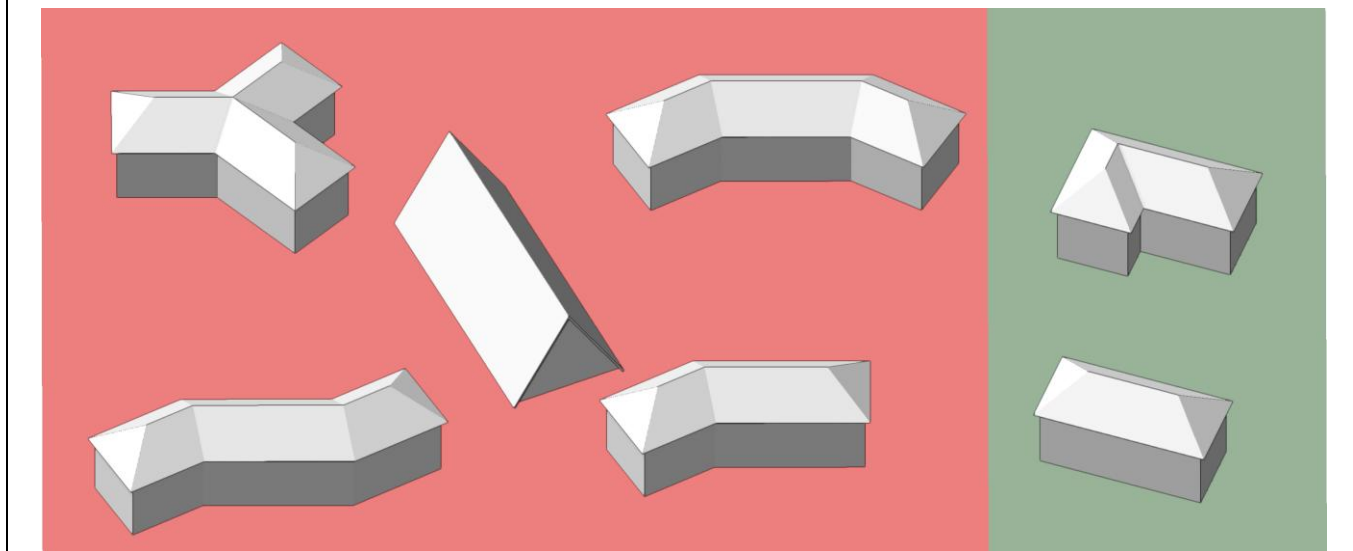
En particulier, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel. Cette disposition ne concerne toutefois pas les constructions en demi-niveau pour la partie située au-dessus du garage.

Principe d'adaptation au sol des constructions



Les nouvelles constructions présenteront une **volumétrie simple et / ou à angles droits**.

Exemples de volumes simples autorisés en vert (base rectangulaire, base rectangulaire avec une aile à l'équerre) et interdits en rouge (volumes en V, W, X, Y ou Z, ni de forme en A en coupe) :



III.1.7. **Forme des toitures**

Les toitures devront être :

- De **forme traditionnelle**, c'est-à-dire avec au moins deux pans supérieurs ou égaux à 35° (45° dans le secteur Ucp), et avec des débords de toiture minimaux de 20 cm, excepté en limites séparatives ;
Pour les annexes isolées*, la pente de toit pourra être plus faible et les débords de toiture réduits à 15 cm ;
Pour les vérandas*, pergolas*, les carports* et les serres de culture, la pente de toit pourra être plus faible et les débords de toiture ne sont pas obligatoires ;
- Ou à la **Mansarde***, c'est-à-dire une toiture coupée possédant un terrasson* (partie supérieure peu inclinée du comble) et un brisis* (partie inférieure en pente raide) ;
- Ou **monopente**, avec une pente plus faible, uniquement dans les cas suivants :
 - ☐ Pour les **vérandas***, **pergolas***, les **carports*** et les serres de culture ;
 - ☐ Pour les agrandissements couverts en **appentis***, à condition de présenter une pente sensiblement perpendiculaire au mur d'appui sur la construction principale et que le point le plus élevé reste en dessous de l'égout de la construction principale,
 - ☐ Pour les **annexes*** de moins de 40 m² d'emprise au sol*,
 - ☐ Pour les bâtiments ne relevant pas de la destination « habitation », intégralement couverts de panneaux solaires ;
- Ou de **forme contemporaine** (toiture-terrasse, toitures cintrées, etc.), uniquement dans les cas suivants :
 - ☐ Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, à condition de présenter une architecture contemporaine de qualité ;
 - ☐ Pour les **constructions principales** relevant des autres destinations, à condition de présenter une **architecture contemporaine de qualité** et d'être **végétalisées** ;
 - ☐ Pour les **vérandas***, **pergolas***, les **carports*** et les serres de culture ;
 - ☐ Pour les **annexes*** et **extensions*** de moins de 40 m² d'emprise au sol*.

III.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.2.1. Aspect général

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent **respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site**, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

Les **extensions*** doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Les emprises et hauteurs des **annexes*** devront être inférieures à celles de la construction principale et, si possible, construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit (pas de chalet savoyard, mas provençal, etc. ...).

III.2.2. Aspect des façades

L'emploi en parement extérieur de matériaux suivants est rigoureusement interdit :

- Les matériaux d'aspect médiocre tels que :
 - ☐ Matériaux maçonnés destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglos, blocs de béton, briques creuses, etc.),
 - ☐ Panneaux préfabriqués d'aspect médiocre (plaques de béton, etc. ...),
 - ☐ Tôles ondulées ;
 - ☐ Bac acier.
- Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres.

Les matériaux autorisés en façades des constructions sont :

- La **brique locale** (brique de terre cuite rouge vieillie ou exceptionnellement brique silico-calcaire jaune) ;
- La **pierre locale** (moellons de grès, silex ou grouettes*) ;
- L'**enduit** de teinte en harmonie avec les constructions traditionnelles en briques et enduits à la chaux (couleurs dans les beiges clairs ou foncés et ocres légers, définies en annexe n°6) – pas de blanc, gris ou noir ;
- Le **bardage** de bois naturel ou composite, dans la couleur naturelle du bois ou peint selon une couleur proche de celles définies en annexe n°6 ;
- L'**essentage d'ardoise** ;
- Le **colombage** en bois et torchis ;
- Tous matériaux similaires aux matériaux précédents, présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect.

Dans le secteur Ucp, la bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En plus des matériaux précédents, il pourra être fait appel à des matériaux véhiculant une image contemporaine qualitative, comme par exemple :

- Les bétons polis, lasurés, matricés, etc. ;
- Les bardages métalliques « nobles » (aluminium anodisé ou laqué, inox, acier corten, etc.), en cassettes ou en lames ;
- Le verre ;
- Le bois.

Cas des nouvelles habitations dans le secteur Ucp :

Les façades sur rue devront comporter des modénatures :

- En pierre locale (plutôt de type moellons ou grouette, qu'en bloc de pierre de taille, pas de faux enduit en pierre) ;
- En enduit (avec surépaisseur) dans des tons plus clairs (voire blancs cassés) de 15 à 20cm environ autour de toutes les baies (portes, fenêtres ...) et en soubassement d'environ 80cm ;
- Par la combinaison de briques, silex, bois ou de panneaux d'enduit beige en façade.

III.2.3. Aspect des toitures

Les couvertures en pente seront réalisées en :

- **Ardoises** (avec un minimum de 20 ardoises par m²) ;
- **Tuiles de teinte brun vieilli à jaune vieilli** (avec un minimum de 50 tuiles par m²) ;
- **Tuiles mécaniques** de teinte brun vieilli à jaune vieilli (avec un minimum de 20 tuiles par m²) ;
- **Chaume** ;
- Uniquement dans le secteur Uh : tuiles bétons de couleur ardoise (pas de noir) ou terre cuite sombre (avec un minimum de 20 tuiles par m²) ;
- Tuiles solaires* de couleur terre cuite et ardoises solaires* de couleur gris anthracite ;
- Tous matériaux non brillants similaires aux matériaux précédents, présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect.

Les matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre sont toujours interdits.

Cas des toitures terrasses, lorsqu'elles sont autorisées :

Les toitures terrasses seront végétalisées ou couvertes avec un matériau mat de ton ardoise.

Cas des constructions à vocation de commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) :

Elles pourront être couvertes avec les matériaux précédents, mais également avec du zinc ou du bac acier laqué.

Cas des annexes* de moins de 40 m² d'emprise au sol* :

Elles pourront être couvertes avec les matériaux précédents, mais également avec du zinc ou du bac acier laqué.

Cas des vérandas*, des pergolas* et des carports* :

Ils pourront être couverts avec les matériaux précédents, mais également avec du verre, du polycarbonate, des matériaux métalliques ou de l'aluminium non brillant.

Cas des serres de culture :

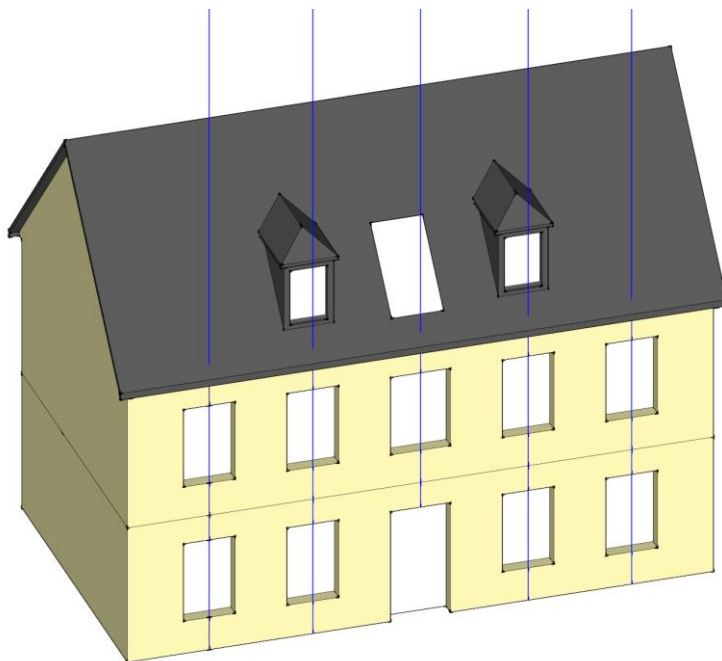
Elles pourront être couvertes avec du verre, du polycarbonate ou d'autres matériaux plastiques.

III.2.4. Ouvertures en toiture

Les **châssis de toit** et les **lucarnes** devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section) ou architecturale (par exemple, si le regroupement de plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale).

Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

Implantation des châssis et des lucarnes en toiture, à l'alignement des baies de la façade.



III.2.5. Dispositifs de production d'énergies renouvelables

Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et vivement conseillés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, etc.).

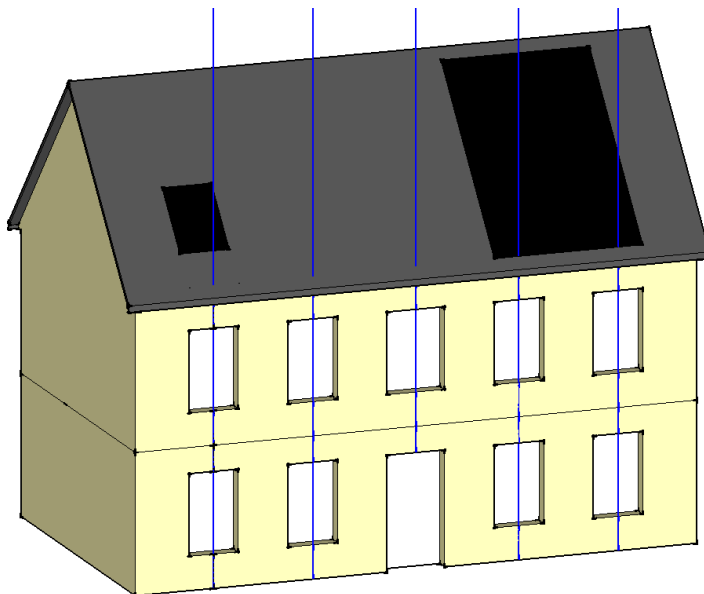
L'emploi d'**ardoises ou tuiles solaires*** est autorisé sous réserve du respect de l'application de l'article « III.2.3. Aspect des toitures » ci-dessus.

Les **panneaux solaires** doivent présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadre).

Ils devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section) ou architecturale (par exemple, si la pose d'un pan de toiture « solaire » englobant plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale).

Il est rappelé que la pose de panneaux solaires est interdite en couverture des constructions remarquables identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Il est toutefois possible de les poser sur les bâtiments annexes ou au sol dans les jardins de ces propriétés, sous réserve d'une bonne intégration visuelle des panneaux depuis la rue.

Exemple d'intégration de panneaux solaire : le panneau de gauche est à l'alignement des baies de la façade ; le pan de toiture « solaire » de droite s'aligne sur l'extérieur des tableaux des baies de la façade.



Les unités extérieures des **pompes à chaleur** aérothermiques devront être placées en façade arrière. Le pétitionnaire devra prévoir des dispositifs permettant d'en abaisser le niveau sonore (écran antibruit, systèmes absorbants).

III.2.6. Dispositions complémentaires pour les constructions remarquables

 Il sera fait application des dispositions de l'article « III – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » des dispositions générales.

III.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

III.3.1. Espaces verts

Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

La plantation d'au moins un arbre est obligatoire pour 100 m² de surface libre de construction.

Les arbres et les arbustes devront être d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales »).

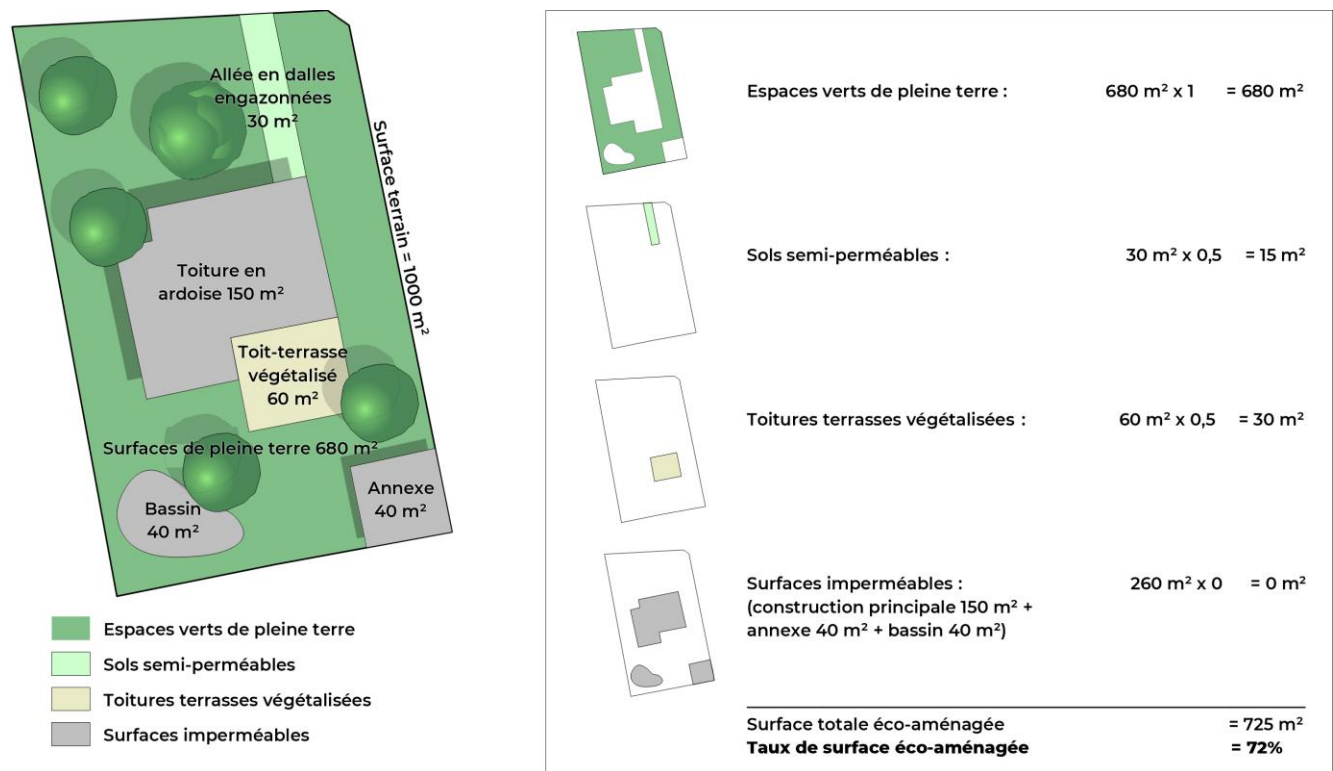
Pour les constructions nouvelles, la surface éco-aménagée (espaces verts + surfaces perméables pondérées) ne peut être inférieure à :

- 70% de la surface du terrain pour les habitations, les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- 40% de la surface du terrain des commerces, activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Pour le calcul de la surface éco-aménagée, on appliquera la formule suivante :

Surface éco-aménagée =	Surface des espaces verts de pleine-terre x 100%
	+ surface des toitures végétalisées x 50%
	+ surface des sols semi-perméables x 50%
	(Par exemple : allées en gravillons, enrobés drainants, aires de stationnement enherbées, terrasses en bois sur plots, etc.)

Exemple de calcul de la surface éco-aménagée :



III.3.2. Dispositions complémentaires pour les éléments repérés au titre du patrimoine environnemental et paysager



Il sera fait application des dispositions de l'article « IV – Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.

III.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, si elles existent, devront être perméables à la circulation de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.), tant sur l'emprise publique que sur limites séparatives. Cette perméabilité pourra par exemple être assurée grâce à des passages à faune d'au moins 13x13 cm tous les 5 m linéaires dans les murs, les grillages, etc.

Dans le secteur Ucp, en limite avec le domaine public :

Les seuls types de clôture admis sont :

- Les murs pleins existants en pierres, briques, silex, calcaire, bauge ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale (voir couleurs des enduits en annexe n°6) ;
- Les haies vives d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales »), doublées ou non d'un grillage (à maille large d'au moins 10x10 cm ou équipé de passages à faune) ;
- Les murs-bahut ou murs bas maçonnés de moins de 80 cm de hauteur (50 cm dans le cas de la rue Saint Jean), surmontés ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie (avec au minimum 5 cm de vide entre les parties pleines), autres que les panneaux de béton évidés, doublés ou non de haies vives d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales »). Le doublage des grilles métalliques surmontant les murs-bahut par des tôles festonnées est autorisé ;
- Les lisses, doublées ou non de haies vives d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales »).

Toute autre clôture est interdite. En particulier, la pose de doublages occultants de type films, canisses, lattes d'occultations, etc. est interdite.

Des éléments maçonnés sont ponctuellement autorisés au droit des entrées charretières. Ils seront réalisés en matériaux traditionnels (briques ou pierres), en bardage de bois ou recouverts d'un enduit en harmonie avec la construction principale (voir couleurs des enduits en annexe n°6).

A noter : Les clôtures pleines et murs sont interdits dans les zones inondables.

Dans le secteur Uh, en limite avec le domaine public :

Les seuls types de clôture admis sont :

- Les haies vives d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales »), doublées ou non d'une grille ou d'un grillage (à maille large d'au moins 10x10 cm ou équipé de passages à faune) ;
- Les lisses, doublées ou non de haies vives d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales ») ;
- Les murs-bahut ou murs maçonnés bas de moins de 80 cm de hauteur, surmontés ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie (avec au minimum 5 cm de vide entre les parties pleines), autres que les panneaux de béton évidés, doublés ou non de haies vives d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales »). Le doublage des grilles métalliques surmontant les murs-bahut par des tôles festonnées est autorisé.

Toute autre clôture est interdite. En particulier, la pose de doublages occultants de type films, canisses, lattes d'occultations, etc. est interdite.

Des éléments maçonnés sont ponctuellement autorisés au droit des entrées charretières. Ils seront réalisés en matériaux traditionnels (briques ou pierres), en bardage de bois ou recouverts d'un enduit en harmonie avec la construction principale (voir couleurs des enduits en annexe n°6).

A noter : Les clôtures pleines et murs sont interdits dans les zones inondables.

Dans les secteurs Ucp et Uh, en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2 mètres.

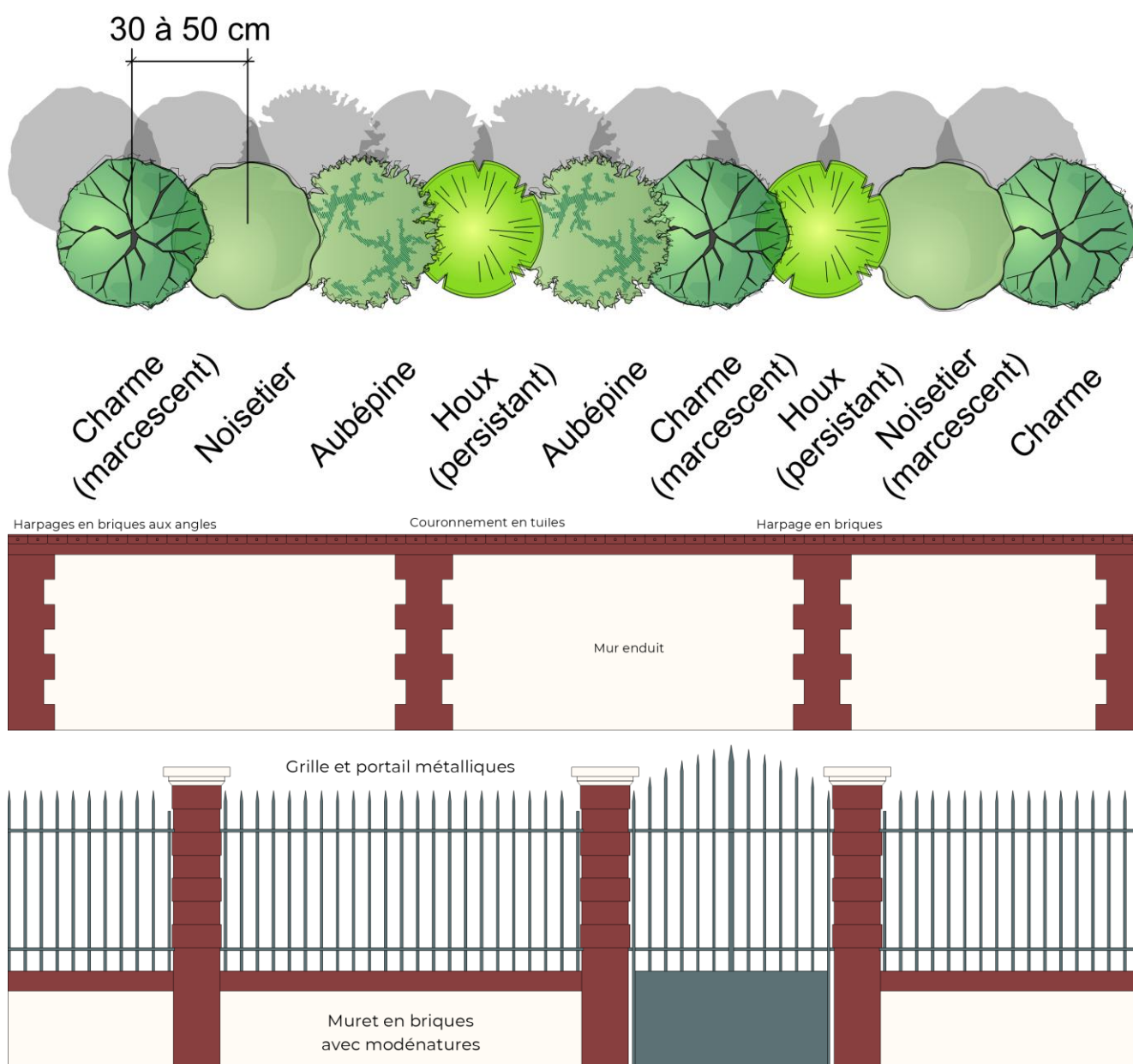
Les clôtures traditionnelles doivent être conservées :

- Les haies vives traditionnelles (essences locales) ;
- Les murs et murets anciens en pierres, briques, bauge, etc.

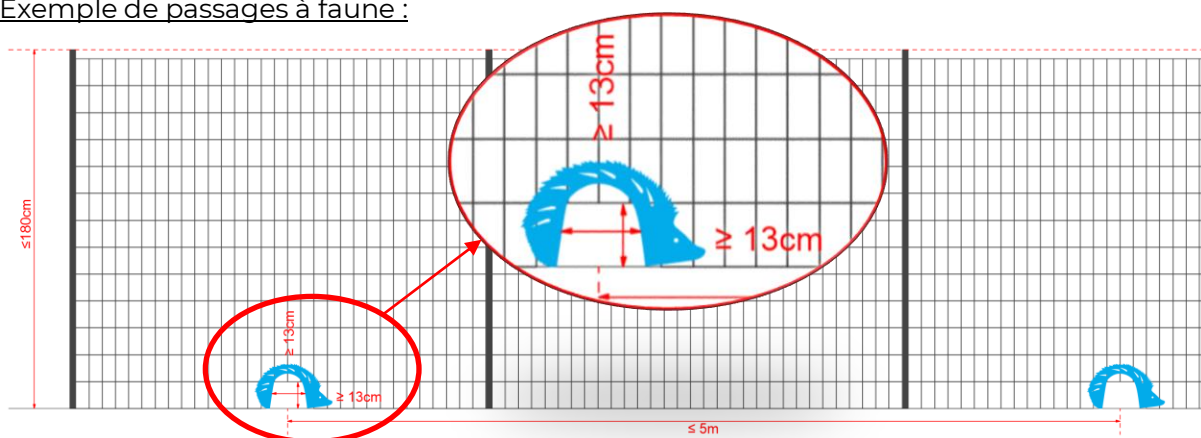
Ils devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire.

L'emploi de parpaings non enduits et de plaques de béton est interdit.

Exemples de composition de clôtures (haie vive, mur plein maçonné, mur-bahut) :



Exemple de passages à faune :



III.5. Stationnement

Il sera fait application des dispositions de l'article « VI. Stationnement » des dispositions générales.

IV. Équipement et réseaux

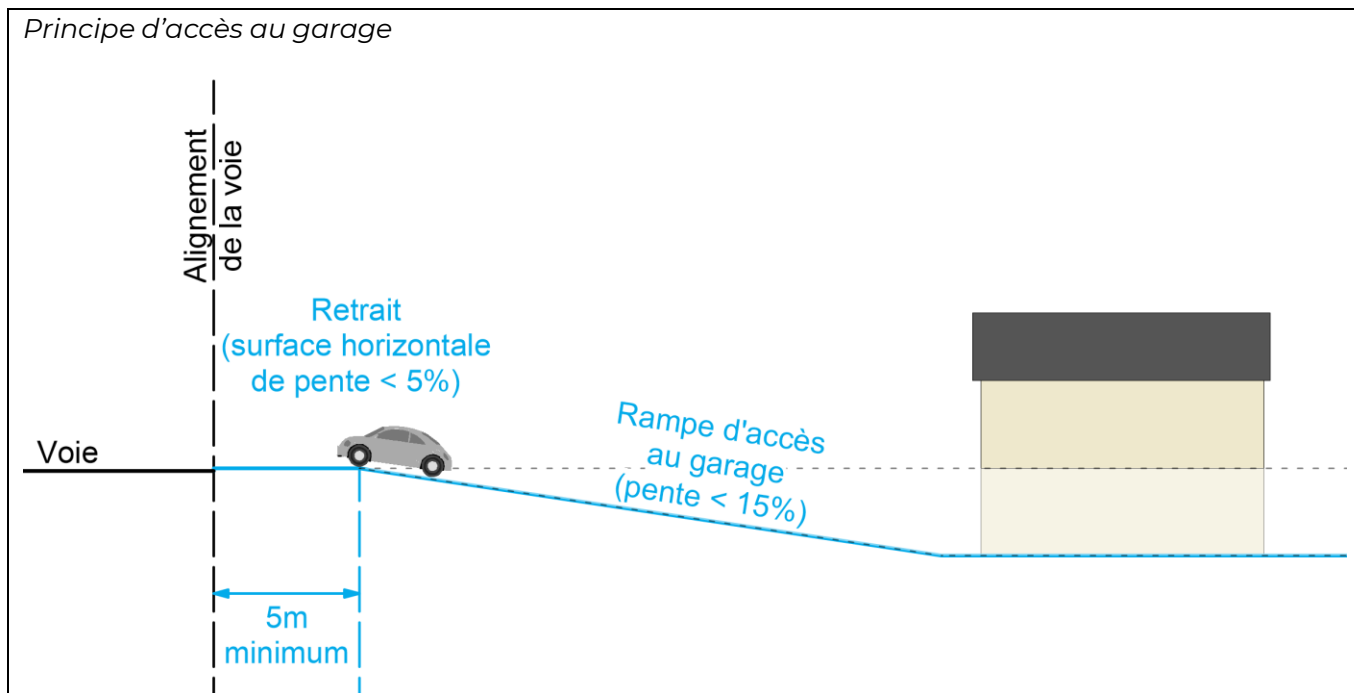
IV.1. Caractéristiques des accès et des voiries

Il sera fait application des dispositions de l'article « VII. Équipement et réseaux / VII.1. Caractéristiques des accès et des voiries » des dispositions générales.

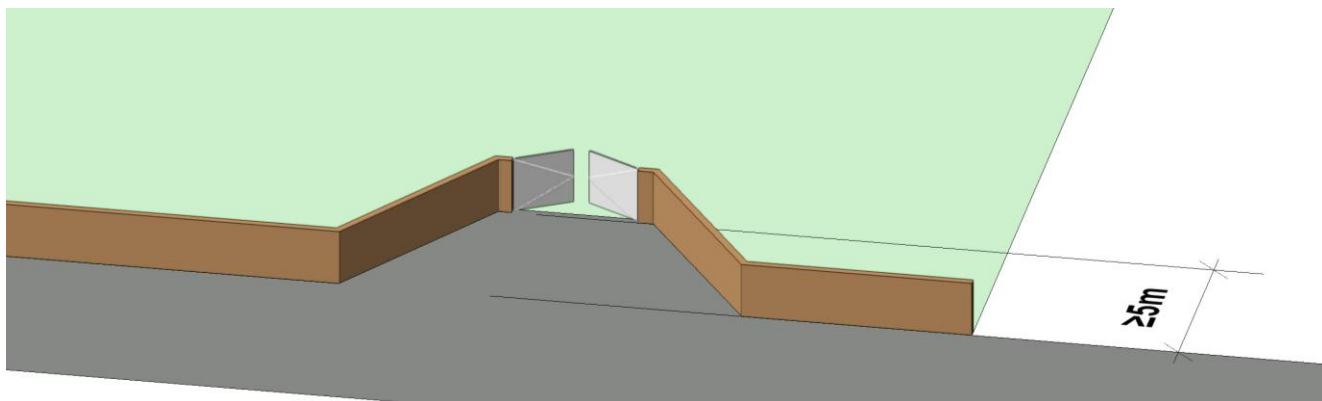
En plus des dispositions générales :

Les sorties de garage sur la voie doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.

Principe d'accès au garage



L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.



Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

IV.2. Desserte par les réseaux

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « VII. Équipement et réseaux / VII.2. Desserte par les réseaux » des dispositions générales.*

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE (SECTEURS Ue, Ul, Uac ET Ui)

I. Qualification de la zone

Cette partie du règlement s'applique aux secteurs suivants de la zone urbaine :

Secteur	Qualification
 Ue	Secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics (stade de Corny, stade de Fresne-l'Archevêque, station d'épuration de Corny, terrains annexes au pôle mairie-école de Boisemont, etc.)
 Ul	Secteur dédié aux loisirs (château de Corny)
 Uac	Secteur dédié aux activités artisanales et commerciales (zone au nord de Fresne-l'Archevêque)
 Ui	Secteur dédié aux activités industrielles

II. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

II.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

Destination	Sous-destination	Ue	U'	Uac	Ui
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite			
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement	Interdite (1)			
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite		Autorisée	Interdite
	Restauration	Interdite	Autorisée (2)	Autorisée	Interdite
	Commerce de gros	Interdite			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite		Autorisée	Interdite
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdite	Autorisée (2)	Interdite	
	Cinéma	Autorisée	Interdite		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	Autorisée (2)	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				

Destination	Sous-destination	Ue	U	Uac	Ui
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite			Autorisée
	Entrepôt	Interdite			
	Bureau	Interdite			
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite			

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. paragraphe « Définitions »).

- (1) Sauf logement destiné à la surveillance d'un établissement (le logement sera traité dans le même esprit que le bâtiment principal, incorporé ou non au bâtiment mais parfaitement intégré à l'architecture de l'ensemble du ou des bâtiments)
- (2) A condition d'être entièrement implanté dans les polygones d'implantation figurés sur le plan de zonage.

Cas des constructions existantes relevant des destinations ou sous-destinations non autorisées : leur adaptation, réfection ou extension peuvent être autorisées.

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets, s'ils ne sont pas masqués par des écrans végétaux denses plantés sur talus ;
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinq unités ;
- L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes, sauf s'ils sont dans un bâtiment couvert et fermé existant ;
- Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires :
 - ☐ Aux constructions et installations autorisées ;
 - ☐ À l'aménagement des parcelles ;
 - ☐ À la réalisation des talus, des mares et des ouvrages de lutte contre les inondations ;
 - ☐ Aux travaux des cimetières.

II.2. Prise en compte des risques

 Il sera fait application des dispositions de l'article « II – Prise en compte des risques » des dispositions générales.

II.3. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, environnemental et paysager

 Il sera fait application des dispositions des articles « III – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » et « IV – Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.

III. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.1. Volumétrie et implantation des constructions

III.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation

Les constructions seront implantées avec une marge de recul de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement* des routes départementales et **5 mètres** des autres voies.

Cas particulier : travaux d'isolation thermique par l'extérieur

Les distances de recul des constructions par rapport à l'alignement* peuvent être réduites pour les besoins de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes*.

Cas des annexes isolées*, guérites de gardien, petits ouvrages nécessaires aux services publics, etc. :

Ils pourront être implantés, à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 100 m² :

- À l'alignement* ;
- Ou avec une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement*.

III.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives avec les propriétés voisines

Les constructions seront implantées avec une marge de retrait au moins égale à **5 mètres** des **limites séparatives avec la zone agricole (A) ou avec les zones résidentielles** (Ucp, Uh et 1AUh).

Cas particulier : travaux d'isolation thermique par l'extérieur

Les distances de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives avec les propriétés voisines peuvent être réduites pour les besoins de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes*.

Cas des petits ouvrages nécessaires aux services publics :

Ils pourront être implantés sur la limite séparative ou en retrait.

III.1.3. Implantation des constructions par rapport au patrimoine environnemental et paysager protégé sur le plan de zonage

Dans le secteur U_l :



Il sera fait application des reculs inscrits à l'article « IV. Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.

III.1.4. Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur U_e :

Pas de disposition spéciale.

Dans le secteur U_l :

La hauteur* est limitée à **un étage droit sur rez-de-chaussée plus comble (R+1+C)**, avec une hauteur maximale **6,50 mètres** à l'égout* du toit.

Dans le secteur U_{ac} :

La hauteur* au faîtage ou à l'acrotère est limitée à **8,5 mètres**.

Dans le secteur U_i :

La hauteur* au faîtage ou à l'acrotère est limitée à **12,5 mètres**.

III.1.5. Emprise maximale des constructions

Dans le secteur Ue :

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser **2%** de la surface totale de la propriété.

Dans les secteurs Ul, Uac et Ui :

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser **40%** de la surface totale de la propriété.

III.1.6. Volumétrie générale des constructions et adaptation au terrain

Dans les secteurs Ue, Ul et Uac :



Il sera fait application des dispositions de l'article « III.1.7. Volumétrie générale des constructions et adaptation au terrain » applicables au secteur Uh.

III.1.7. Forme des toitures

Dans les secteurs Ue et Ul :



Il sera fait application des dispositions de l'article « III.1.1. Forme des toitures » applicables au secteur Uh.

Dans le secteur Uac :

Les toitures devront être à deux pans supérieurs ou égaux à 20°.

Dans le secteur Ui :

Les toitures devront être :

- A un ou deux pans supérieurs ou égaux à 20° ;
- Ou en toiture-terrasse.

III.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.2.1. Aspect général

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

III.2.2. Aspect des façades

Dans les secteurs Ue et Ul :



Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2.2. Aspect des façades » applicables au secteur Uh.

Dans le secteur Uac :

Les façades seront principalement revêtues de **bardage** de bois naturel ou composite, dans la couleur naturelle du bois ou peint selon une couleur proche de celles définies en annexe n°6.

D'autres matériaux peuvent être autorisés en petites touches (pas plus d'un ou deux autres matériaux au maximum) :

- La **brique locale** (brique de terre cuite rouge vieillie) ;
- L'**enduit** de teinte en harmonie avec les constructions traditionnelles en briques et enduits à la chaux (couleurs dans les beiges clairs ou foncés et ocres légers, définies en annexe n°6) – pas de blanc, gris ou noir ;
- L'**essentage d'ardoise** ;
- Le **bac acier** laqué ;
- Tous matériaux similaires aux matériaux précédents, présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect.

L'emploi en parement extérieur de matériaux suivants est rigoureusement interdit :

- Matériaux maçonnés destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglos, blocs de béton, briques creuses, etc.),
- Tôles ondulées ;
- Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres.

Les bâtiments annexes seront traités de manière sobre, en accord avec les façades voisines. L'utilisation du bois sera privilégiée.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale, etc. seront obligatoirement regroupés (par exemple dans un muret technique à l'entrée du terrain ou intégré au bâtiment).

Dans les secteurs Ui :

Une diversification du volume des façades sera recherchée. Cette diversification pourra être réalisée par le jeu des percements, par un travail sur l'épaisseur de la façade (jeu des avancées / renforcements), par une hiérarchisation des niveaux (socle, étage, toiture) ou par une différenciation des volumes selon leur destination (administration, production, etc. ...). Les parties de bureaux pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.

Pour une même construction, on limitera à deux, voire trois, le nombre de matériaux retenus pour éviter l'échantillonnage et le patchwork.

Les teintes principales doivent être choisies dans des valeurs moyennes, en évitant les teintes très claires ou très foncées (notamment le blanc, le gris anthracite et le noir). Les teintes vives sont autorisées ponctuellement, par exemple pour marquer les rythmes de la façade, les ouvertures et leurs encadrements.

L'emploi en parement extérieur de matériaux suivants est rigoureusement interdit :

- Matériaux maçonnés destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglos, blocs de béton, briques creuses, etc.),
- Tôles ondulées ;
- Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres.

Les bâtiments annexes seront traités de manière sobre, en accord avec les façades voisines. L'utilisation du bois sera privilégiée.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale, etc. seront obligatoirement regroupés (par exemple dans un muret technique à l'entrée du terrain ou intégré au bâtiment).

III.2.3. Aspect des toitures

Dans les secteurs Ue et Uf :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2.3. Aspect des toitures » applicables au secteur Uh.*

Dans le secteur Uac :

Les couvertures seront réalisées en :

- Ardoises (avec un minimum de 20 ardoises par m²) ;
- Bac acier laqué ou zinc ;
- Tous matériaux non brillants similaires aux matériaux précédents, présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect.

Les matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre sont toujours interdits.

Dans le secteur Ui :

La couverture des bâtiments vue depuis les espaces publics fera l'objet d'un soin particulier, en intégrant et en dissimulant les émergences et édicules techniques dans le volume de la construction (lanterneaux, capteurs solaires, ventilation, climatiseurs, pompes à chaleur, antenne, cheminées, machinerie d'ascenseur, ...). En particulier, les capteurs solaires seront dissimulés par l'acrotère des toitures-terrasses.

III.2.4. Ouvertures en toiture

Dans les secteurs Ue et Uf :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2.4. Ouvertures en toiture » applicables au secteur Uh.*

III.2.5. Dispositifs de production d'énergies renouvelables

Dans les secteurs Ue et Uf :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2.5. Dispositifs de production d'énergies renouvelables » applicables au secteur Uh.*

III.2.6. Dispositions complémentaires pour les constructions remarquables

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « III – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » des dispositions générales.*

III.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « IV – Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.*

III.4. Clôtures



Dans les secteurs Ue, Uac et Ul :

Il sera fait application des dispositions de l'article « III.4. Clôtures » applicables au secteur Uh.

Dans le secteur Ui :

Les nouvelles clôtures doivent être constituées de grillages (à maille large d'au moins 10x10 cm ou équipé de passages à faune) en treillis soudés plastifiés de couleur sombre (vert foncé, gris anthracite ou noir) ou de haies d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales ») doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique.

Des éléments maçonnés sont ponctuellement autorisés au droit des entrées charretières.

III.5. Stationnement



Il sera fait application des dispositions de l'article « VI. Stationnement » des dispositions générales.

IV. Équipement et réseaux

IV.1. Caractéristiques des accès et des voiries



Il sera fait application des dispositions de l'article « VII. Équipement et réseaux / VII.1. Caractéristiques des accès et des voiries » des dispositions générales.

IV.2. Desserte par les réseaux



Il sera fait application des dispositions de l'article « VII. Équipement et réseaux / VII.2. Desserte par les réseaux » des dispositions générales.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER (SECTEUR 1AUh)

I. Qualification de la zone

Cette partie du règlement s'applique au secteur suivant de la zone à urbaniser :

Secteur	Qualification
 1AUh	Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à une urbanisation mixte à vocation principale d'habitat dans le cadre d'une opération d'ensemble unique

II. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

II.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate du secteur 1AUh ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, l'aménagement du secteur doit être prévu dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, portant sur l'intégralité du secteur 1AUh.

Cette opération d'aménagement d'ensemble et tous les travaux ultérieurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition.

Destination	Sous-destination	1AUh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisée
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée, à condition : ■ De ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, etc. ...), de pollution ou de risque pour le voisinage (incendie, explosion, etc. ...) ■ Et de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher*
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Autorisée, à condition : ■ D'être liée à une activité commerciale ou de service

Destination	Sous-destination	1AUh
		existante et autorisée dans la zone ■ Et de ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, etc. ...), de pollution ou de risque pour le voisinage (incendie, explosion, etc. ...) ■ Et de ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher*
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. paragraphe « Définitions »).

Sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets ;
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinq unités ;
- L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes, sauf s'ils sont dans un bâtiment couvert et fermé existant ;
- Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires :
 - ☐ Aux constructions et installations autorisées ;
 - ☐ À l'aménagement des parcelles ;
 - ☐ À la réalisation des talus, des mares et des ouvrages de lutte contre les inondations ;
 - ☐ Aux travaux des cimetières.

II.2. Prise en compte des risques

 Il sera fait application des dispositions de l'article « II – Prise en compte des risques » des dispositions générales.

II.3. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, environnemental et paysager

 Il sera fait application des dispositions des articles « III – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » et « IV – Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.

III. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.1. Volumétrie et implantation des constructions

 Il sera fait application des dispositions de l'article « III.1. Volumétrie et implantation des constructions » applicables au secteur Uh.

III.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

 Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » applicables au secteur Uh, avec une nuance importante :

- Les gris ne sont pas autorisés en façade dans la zone 1AUh.

III.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

 Il sera fait application des dispositions de l'article « III.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions » applicables au secteur Uh.

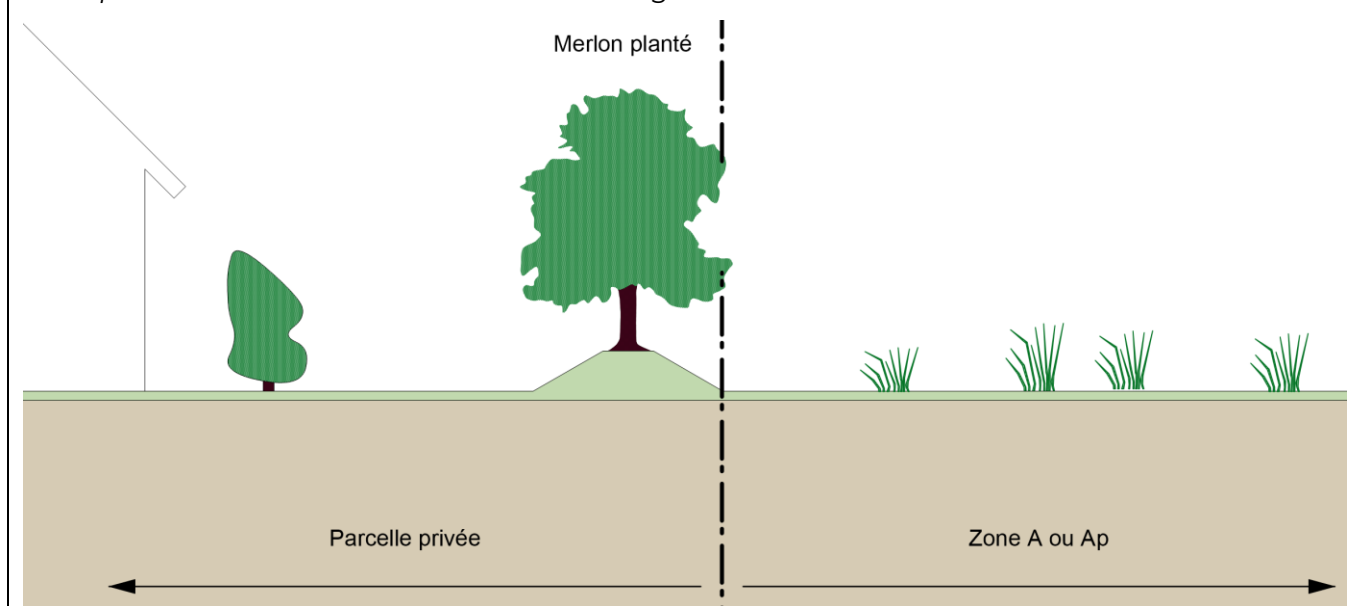
III.4. Clôtures

 Il sera fait application des dispositions de l'article « III.4. Clôtures » applicables au secteur Uh.

Cas des clôtures en limite avec les zones agricoles :

Les clôtures en limite avec les zones agricoles (A et Ap) seront constituées d'alignements d'arbres d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales »), plantés sur un merlon.

Principe des clôtures en limite avec les zones agricoles



Les dispositifs de clôtures doivent être perméables à la circulation de la petite faune. A ce titre, les clôtures pleines, les lames de soubassement et les grillages à mailles fines sont interdits en limite avec les zones agricoles (A et Ap). En cas de besoin de fermeture, on emploiera des grillages en treillis soudés plastifiés de couleur sombre (vert foncé, gris anthracite ou noir).

III.5. Stationnement

 Il sera fait application des dispositions de l'article « VI. Stationnement » des dispositions générales.

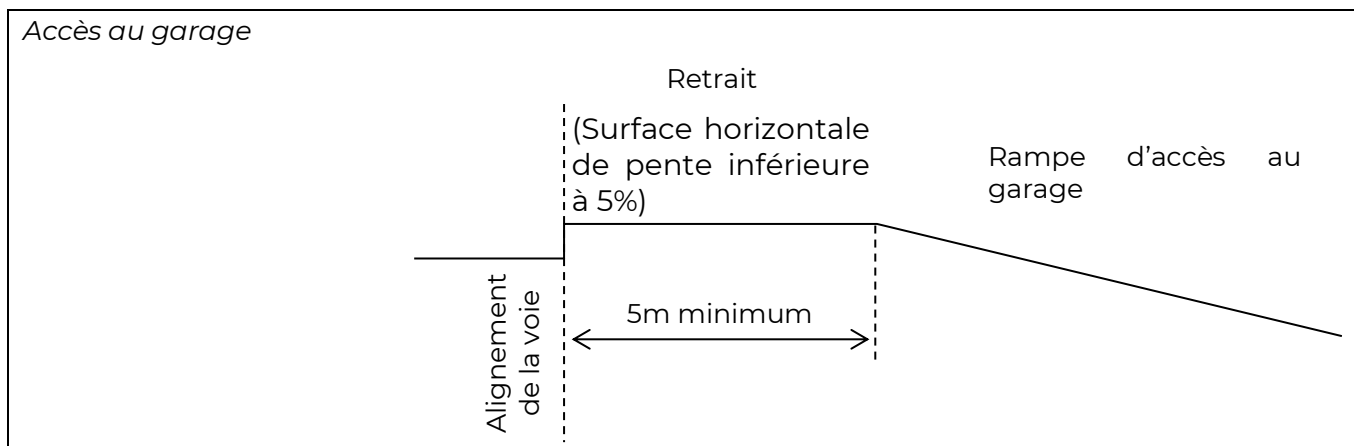
IV. Équipement et réseaux

IV.1. Caractéristiques des accès et des voiries

 Il sera fait application des dispositions de l'article « VII. Équipement et réseaux / VII.1. Caractéristiques des accès et des voiries » des dispositions générales.

En plus des dispositions générales :

Les sorties de garage sur la voie doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.



L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

IV.2. Desserte par les réseaux

 Il sera fait application des dispositions de l'article « VII. Équipement et réseaux / VII.2. Desserte par les réseaux » des dispositions générales.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER (SECTEUR 1AUAC)

I. Qualification de la zone

Cette partie du règlement s'applique au secteur suivant de la zone à urbaniser :

Secteur	Qualification
 1AUac	Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à une urbanisation à vocation principale d'activités artisanales et commerciales dans le cadre d'une opération d'ensemble unique

II. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

II.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate du secteur 1AUac ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, l'aménagement de ce secteur doit être prévu dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, portant sur l'intégralité de son emprise.

Cette opération d'aménagement d'ensemble et tous les travaux ultérieurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition.

Destination	Sous-destination	1AUac
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Interdite (1)
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée (2)
	Restauration	Autorisée (2)
	Commerce de gros	Interdite
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée (2)
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdite
	Cinéma	Interdite
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite (3)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Interdite
	Bureau	Interdite
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. paragraphe « Définitions »).

- (1) *Sauf logement destiné à la surveillance d'un établissement (le logement sera traité dans le même esprit que le bâtiment principal, incorporé ou non au bâtiment mais parfaitement intégré à l'architecture de l'ensemble du ou des bâtiments)*
- (2) *A condition d'être liés à la valorisation en circuit court de productions locales et de ne pas dépasser 100 m² de surface de vente*
- (3) *Sauf petits équipements nécessaires au fonctionnement des services publics*

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets, s'ils ne sont pas masqués par des écrans végétaux denses plantés sur talus ;
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinq unités ;
- L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes, sauf s'ils sont dans un bâtiment couvert et fermé existant ;
- Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires :
 - Aux constructions et installations autorisées ;
 - À l'aménagement des parcelles ;
 - À la réalisation des talus, des mares et des ouvrages de lutte contre les inondations.

II.2. Prise en compte des risques

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « II – Prise en compte des risques » des dispositions générales.*

II.3. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, environnemental et paysager

 *Il sera fait application des dispositions des articles « III – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » et « IV – Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.*

III. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « III. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » applicables au secteur Uac.*

IV. Équipement et réseaux

IV.1. Caractéristiques des accès et des voiries

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « VII. Équipement et réseaux / VII.1. Caractéristiques des accès et des voiries » des dispositions générales.*

IV.2. Desserte par les réseaux

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « VII. Équipement et réseaux / VII.2. Desserte par les réseaux » des dispositions générales.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES, AGRICOLES ET FORESTIÈRES (SECTEUR A, AP, AE, AI ET N)

I. Qualification de la zone

Cette partie du règlement s'applique aux secteurs suivants des zones naturelles, agricoles et forestières :

Secteur	Qualification
 A	Le secteur A strict est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées
 Ap	Le secteur Ap est à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique, ainsi que de la qualité des milieux naturels et des paysages
 Ae	Le secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Ae correspond à des équipements d'intérêt collectif et services publics isolés dans la zone agricole (station d'épuration de Fresne-l'Archevêque, usine de décarbonatation de l'eau de Fresne-l'Archevêque, etc.)
 Ai	Le secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Ai correspond à des activités économiques isolées dans la zone agricole
 N	Parties du territoire affectés à la protection des espaces boisés, des milieux naturels et des paysages de Frenelles en Vexin

II. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

II.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Cet article fixe les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.

Au sein du secteur A strict, seuls sont autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve :
 - De justifier du besoin d'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, sauf impossibilité avérée ;
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, vers les destinations et dans les conditions données par le tableau ci-dessous, sous réserve de ne pas remettre en cause l'activité agricole, notamment par l'application de la règle de réciprocité vis-à-vis des tiers (L111-3 du code rural et de la pêche maritime) ou par le mitage des espaces agricoles. Il est rappelé que ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, à condition de ne pas dépasser 25% ou 50 m² d'emprise au sol en plus et que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 40 m² et que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Cas particulier : les terrains de tennis, dans la limite d'un court par propriété foncière, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Cas particulier : les piscines (non couvertes ou couvertes par un abri de moins de 1,80 m) et autres équipements sportifs et de loisirs, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble de ces équipements ne dépasse pas 60 m² et de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Cas particulier : les serres de culture, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble de ces équipements ne dépasse pas 30 m² et de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Au sein du secteur Ap, seuls sont autorisés :

- L'extension des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole (mais pas les nouvelles constructions) ;
- Les petits équipements publics nécessaires aux services publics ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, vers les destinations et dans les conditions données par le tableau ci-dessous ;
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, à condition de ne pas dépasser 25% ou 50 m² d'emprise au sol en plus et que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 40 m² et que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les piscines (non couvertes ou couvertes par un abri de moins de 1,80 m), les terrains de tennis et autres équipements sportifs et de loisirs, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Au sein du secteur N strict, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, vers les destinations et dans les conditions données par le tableau ci-dessous, sous réserve de ne pas remettre en cause l'activité agricole, notamment par l'application de la règle de réciprocité vis-à-vis des tiers (L111-3 du code rural et de la pêche maritime) ou par le mitage des espaces agricoles. Il est rappelé que ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ;
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, à condition de ne pas dépasser 25% ou 50 m² d'emprise au sol en plus et que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 40 m² et que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Cas particulier : les terrains de tennis, dans la limite d'un court par propriété foncière, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Cas particulier : les piscines (non couvertes ou couvertes par un abri de moins de 1,80 m) et autres équipements sportifs et de loisirs, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble de ces équipements ne dépasse pas 60 m² et de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Au sein du secteur Ae (STECAL), seuls sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation est impossible au sein des zones urbanisées en raison de leurs contraintes de fonctionnement et/ou des nuisances générées ;

- Les petits équipements publics nécessaires aux services publics.

Au sein du secteur Ai (STECAL), seuls sont autorisés :

- L'extension, les annexes et les nouvelles constructions et installations à destination d'activités économiques : activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie (y compris les destinations accessoires liées à cette activité) ;
- Les petits équipements publics nécessaires aux services publics.

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets (toléré en secteur Ai s'ils sont masqués par des écrans végétaux denses plantés sur talus) ;
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinq unités ;
- L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes, sauf s'ils sont dans un bâtiment couvert et fermé existant ;
- Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires :
 - Aux constructions et installations autorisées ;
 - À l'aménagement des parcelles ;
 - À la réalisation des talus, des mares et des ouvrages de lutte contre les inondations ;
 - Aux travaux des cimetières.

Tableau relatif aux changements de destination des bâtiments identifiés en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme :

<i>Changement de destination des bâtiments identifiés en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, vers :</i>		<i>Conditions cumulatives à respecter</i>
Habitation :	Toutes les sous-destinations	1, 2 et 3
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail	1, 2, 3, 4 et 5
	Restauration	1, 2, 3, 4 et 5
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1, 2, 3, 4 et 5
	Hébergement hôtelier et touristique	1, 2, 3 et 4
Équipements d'intérêt collectif et services publics :	Toutes les sous-destinations	1, 2, 3 et 4
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :	Entrepôt	1, 2, 3 et 4
	Bureau	1, 2, 3 et 4

- (1) Les installations et aménagements ne doivent pas nuire au fonctionnement d'une exploitation agricole.
- (2) La qualité paysagère du site doit être préservée.
- (3) Les caractéristiques principales des bâtiments doivent être respectées.
- (4) Il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain.
- (5) Le bâtiment est situé à moins de moins de 100m de la zone urbaine.

II.2. Prise en compte des risques



Il sera fait application des dispositions de l'article « II – Prise en compte des risques » des dispositions générales.

II.3. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, environnemental et paysager



Il sera fait application des dispositions des articles « III – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » et « IV – Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.

III. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.1. Volumétrie et implantation des constructions

III.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation

Pour les constructions agricoles :

Les nouveaux bâtiments agricoles doivent être implantés avec une marge de recul de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement* des routes départementales et **5 mètres** des autres voies, sauf contrainte technique.

Dans les autres cas :

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement* des routes départementales et **5 mètres** des autres voies.

Enfin, les petits ouvrages nécessaires aux services publics pourront être implantés à l'alignement* ou en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Cas particulier : travaux d'isolation thermique par l'extérieur

Les distances de recul des constructions par rapport à l'alignement* peuvent être réduites pour les besoins de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes*.

III.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives avec les propriétés voisines

Pour les constructions agricoles :

Les nouveaux bâtiments agricoles doivent être implantés avec une marge de retrait au moins égale à **5 mètres** par rapport aux limites séparatives avec les zones résidentielles (Uh et Ucp), sauf contrainte technique.

Ils peuvent être implantés sur la limite séparative ou avec une marge de retrait au moins égale à **5 mètres** par rapport aux autres limites séparatives.

Dans les autres cas :

Les constructions principales seront implantées avec une marge de retrait au moins égale à la **moitié de leur hauteur***, sans être inférieure à **3 mètres**.

Cas particulier : travaux d'isolation thermique par l'extérieur

Les distances de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives avec les propriétés voisines peuvent être réduites pour les besoins de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes*.

III.1.3. Implantation des annexes aux habitations

Les annexes des bâtiments d'habitation seront implantées à une distance maximale de 30 mètres de ceux-ci.

III.1.4. Implantation des constructions par rapport au patrimoine environnemental et paysager protégé sur le plan de zonage

Cas des constructions à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique :



Il sera fait application des reculs inscrits à l'article « IV. Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.

III.1.5. Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions agricoles :

La hauteur* au faîtage des constructions agricoles ne doit pas excéder 15 mètres.

Dans le secteur Ai et Ae :

La hauteur* au faîtage ou à l'acrotère des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Pour les extensions et annexes des habitations existantes :

La hauteur* des extensions des habitations existantes devra être inférieure ou égale au bâtiment agrandi.

La hauteur* au faîtage ou à l'acrotère des annexes des habitations existantes ne devra pas excéder 6m.

III.1.6. Emprise maximale des constructions

Dans le secteur Ae :

L'emprise au sol* des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain*.

Dans le secteur Ai :

L'emprise au sol* des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain*.

Cas des constructions à destination d'habitation :

L'emprise au sol* des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain*.

III.1.7. Volumétrie générale des constructions et adaptation au terrain

Cas des constructions à destination d'habitation :



Il sera fait application des dispositions de l'article « III.1.7. Volumétrie générale des constructions et adaptation au terrain » applicables au secteur Uh.

III.1.8. Forme des toitures

Pour les constructions agricoles :

Les toitures devront être à un ou deux pans supérieurs ou égaux à 20°.

D'autres formes pourront être admises pour les constructions à caractère technique (par exemple : toiture circulaire pour les silos).

Dans le secteur Ai et Ae :

Les toitures devront être :

- A un ou deux pans supérieurs ou égaux à 20° ;
- Ou en toiture-terrasse.

Cas des constructions à destination d'habitation :



Il sera fait application des dispositions de l'article « III.1.1. Forme des toitures » applicables au secteur Uh.

III.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.2.1. Aspect général

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

III.2.2. Aspect des façades

Pour les constructions agricoles :

L'emploi en parement extérieur de matériaux suivants est rigoureusement interdit :

- Matériaux maçonnés destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglos, blocs de béton, briques creuses, etc.),
- Tôles ondulées ;
- Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres.

Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes sont choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.

On privilégiera les bardages bois. S'il est choisi un bardage métallique, la teinte doit s'intégrer au mieux à l'environnement (teintes moyennes à sombres).

L'emploi de matériaux translucides est autorisé pour assurer l'éclairage naturel à l'intérieur des bâtiments agricoles.

Dans le secteur Ai et Ae :



Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2.2. Aspect des façades » applicables au secteur Ui.

Cas des constructions à destination d'habitation :



Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2.2. Aspect des façades » applicables au secteur Uh.

III.2.3. Aspect des toitures

Pour les constructions agricoles :

Les matériaux de couverture et leurs teintes doivent être choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction.

Dans le secteur Ai et Ae :



Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2.3. Aspect des toitures » applicables au secteur Ui.

Cas des constructions à destination d'habitation :



Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2.3. Aspect des toitures » applicables au secteur Uh.

III.2.4. Ouvertures en toiture

Cas des constructions à destination d'habitation :



Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2.4. Ouvertures en toiture » applicables au secteur Uh.

III.2.5. Dispositifs de production d'énergies renouvelables

Pour les constructions agricoles :

Les toitures solaires sont autorisées et encouragées.

Dans le secteur Ai et Ae :

Les toitures solaires sont autorisées et encouragées.

Cas des constructions à destination d'habitation :



Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2.5. Dispositifs de production d'énergies renouvelables » applicables au secteur Uh.

III.2.6. Dispositions complémentaires pour les constructions remarquables



Il sera fait application des dispositions de l'article « III – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » des dispositions générales.

III.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions



Il sera fait application des dispositions de l'article « IV – Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.

III.4. Clôtures

Dans la zone agricole :

Les clôtures doivent être perméables à la circulation de la petite faune. A ce titre, les clôtures pleines, les lames de soubassement et les grillages à mailles fines sont interdits.

Dans les zones naturelles ou forestières :

Les clôtures doivent respecter les dispositions prévues par l'article L372-1 du Code de l'environnement destinées à permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages, à savoir :

- Pose à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ;
- Hauteur limitée à 1,20 mètre ;
- Ne pas être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces obligations ne s'appliquent pas dans les cas prévus à l'article L372-1 du code de l'environnement.

Dans le secteur Ai et Ae :

Les nouvelles clôtures doivent être constituées de grillages (à maille large d'au moins 10x10 cm ou équipé de passages à faune) en treillis soudés plastifiés de couleur sombre (vert foncé, gris anthracite ou noir) ou de haies d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales ») doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique.

Des éléments maçonnés sont ponctuellement autorisés au droit des entrées charretières.

Cas des constructions à destination d'habitation :

En limite avec le domaine public, les seuls types de clôture admis sont :

- Les haies vives d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales »), doublées ou non d'un grillage (à maille large d'au moins 10x10 cm ou équipé de passages à faune) ;

- Les lisses, doublées ou non de haies vives d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales »).

Toute autre clôture est interdite. En particulier, la pose de doublages occultants de type films, canisses, lattes d'occultations, etc. est interdite.

Des éléments maçonnés sont ponctuellement autorisés au droit des entrées charretières. Ils seront réalisés en matériaux traditionnels (briques ou pierres), en bardage de bois ou recouverts d'un enduit en harmonie avec la construction principale (voir couleurs des enduits en annexe n°6).

III.5. Stationnement

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « VI. Stationnement » des dispositions générales.*

IV. Équipement et réseaux

IV.1. Caractéristiques des accès et des voiries

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « VII. Équipement et réseaux / VII.1. Caractéristiques des accès et des voiries » des dispositions générales.*

En plus des dispositions générales, pour les constructions à destination d'habitation :

L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.

IV.2. Desserte par les réseaux

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « VII. Équipement et réseaux / VII.2. Desserte par les réseaux » des dispositions générales.*

LISTE DES ANNEXES

1. Liste des emplacements réservés
2. Lexique
3. Définition des destinations et sous-destinations de constructions
4. Liste des essences locales
5. Liste d'espèces invasives envahissantes
6. Couleurs autorisées pour les enduits de façade
7. Protection du patrimoine naturel et bâti
8. Bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole

plan local d'urbanisme

Frenelles en Vexin



Règlement – Annexes 1 à 6

1. Liste des emplacements réservés
2. Lexique
3. Définition des destinations et sous-destinations de constructions
4. Liste des essences locales
5. Liste d'espèces invasives envahissantes
6. Couleurs autorisées pour les enduits de façade

Document approuvé par le conseil municipal le 13 avril 2026

Annexe n°1 : Liste des emplacements réservés

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application du droit de délaissement.

A compter du jour où le PLU est opposable aux tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

Numéro	Bénéficiaire	Lieux	Objet	Surface
1	Commune	Saint-Jean-de-Frenelles	Aménagement de voirie	322 m ²
2	Commune	Fresne-l'Archevêque	Création chemin piéton (largeur 6,5m)	605 m ²
3	Commune	Léomesnil	Élargissement de la voirie	292 m ²
4	Commune	Boisemont	Aménagement de voirie	68 m ²
5	Commune	Boisemont	Aménagement de voirie	30 m ²
6	Commune	Léomesnil	Aménagement de voirie	43 m ²
7	Commune	Léomesnil	Aménagement de voirie	7 m ²
8	Commune	Boisemont	Création chemin piéton (largeur min 2,1m)	628 m ²
9	Commune	Saint-Jean-de-Frenelles	Élargissement de la voirie (largeur 6,5m)	1 027 m ²
10	Commune	Saint-Jean-de-Frenelles	Élargissement de la voirie (largeur 6,5m)	911 m ²
11	Commune	Boisemont	Accueil d'un cabinet médical	1 376 m ²
12	Commune	Fresne-l'Archevêque	Sécurisation intersection	43 m ²
13	Commune	Boisemont	Extension du pôle « équipements publics »	285 m ²

Annexe n°2 : Lexique

Les définitions du lexique national d'urbanisme sont en italique :

Acrotère

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures-terrasses.

Affouillement

Déblai ayant pour conséquence la diminution du niveau du terrain par rapport au niveau initial.

Aléa

Un risque est la possibilité qu'un aléa se produise et touche une population vulnérable à cet aléa. Il ne faut donc pas confondre aléa, risque et vulnérabilité. L'aléa est un phénomène (naturel ou technologique) plus ou moins probable sur un espace donné.

Alignement

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

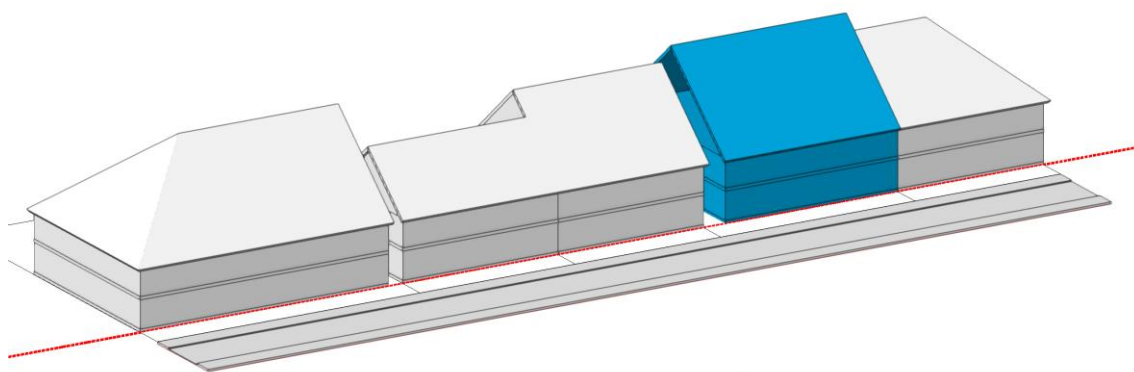
L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc.).

De même, des ouvrages tels que balcons ou orielles peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie ou de l'emprise publique considérée.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Alignement de fait

Un alignement de fait est défini par la constitution, à l'issue de la nouvelle construction, d'un même alignement de façade depuis la limite de l'emprise publique sur au moins deux ou trois parcelles contiguës (la nouvelle construction étant encadrée de part et d'autre par des constructions existantes sur un même alignement, ou prolonge un ensemble de constructions existantes sur un même alignement).



Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Annexe accolée

Il s'agit d'une annexe jointive à une autre construction, par opposition aux annexes isolées.

Annexe isolée

Il s'agit d'une annexe non jointive à une autre construction, par opposition aux annexes accolées.

Appentis

Bâtiment, adossé au bâtiment principal, avec un seul versant de toiture.

Architecture contemporaine

Architecture produite aujourd'hui, qui se différencie de l'architecture traditionnelle par l'utilisation d'une palette de matériaux non limitée (acier, verre, bois, béton, mais aussi matériaux traditionnels) et par une grande liberté dans la disposition des volumes (volume courbe, toiture-terrasse, porte-à-faux, percements de formes et de dimensions libres, etc. ...), rendu possible par la mise en œuvre de techniques constructives et de matériaux modernes (béton, acier, bois, toiture végétalisée, grande portée structurelle, mur rideau, etc. ...).

La notion d'architecture contemporaine de qualité, dont il est fait mention dans ce document, correspond à un ensemble de réponses de qualité à une série de problématiques et de contraintes : organisation fonctionnelle des espaces de vie adaptée aux besoins et aux aspirations des occupants, insertion harmonieuse dans le site et le paysage, adaptation au contexte culturel local, économie d'énergie, utilisation de matériaux recyclables, etc. ...

Par exemple, une réponse uniquement fonctionnelle (réalisation d'un garage de forme parallélépipédique pour garer un véhicule, sans autres formes de recherches) ne peut être considérée comme une architecture contemporaine de qualité. Cette définition sous-tend une réflexion architecturale qui permet d'aboutir au projet, synthèse des différentes contraintes et problématiques évoquées ci-dessus.

Ardoise solaire

Une ardoise solaire est un matériau de toiture de même aspect que les ardoises traditionnelles, mais avec des capteurs solaires intégrés. Elles peuvent être photovoltaïques pour convertir le rayonnement solaire en électricité ou thermiques pour chauffer ou produire de l'eau chaude sanitaire.

Baie

Ouverture dans un mur (porte, fenêtre).

Bac acier à joint debout

Panneau de tôle d'acier rigidifiée par des nervures à forme de joint debout (agrafure de jonction).

Bandeau

Assise horizontale de pierres ou de briques formant une saillie sur une façade généralement à hauteur des planchers, des appuis et des linteaux.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Chaînage

Armature destinée à empêcher l'écartement des murs d'une construction en maçonnerie.

Châssis de toiture

Fenêtre de toiture, installée sur le même plan que la toiture. Nommé aussi vasistas ou Velux (nom usuel).

Chaux

La chaux est un liant obtenu par calcination du calcaire. Les chaux se divisent en deux catégories bien distinctes :

- La chaux aérienne, ou chaux grasse, ou chaux éteinte, est une chaux qui fait sa prise au contact du gaz carbonique de l'air. Elle est obtenue par calcination de calcaires très purs. Elle porte le sigle CL.

A la différence des ciments et chaux hydrauliques qui durcissent par réaction avec l'eau dans de courts délais, la chaux aérienne fait sa prise au contact du gaz carbonique de l'air, et ce pendant un temps très long. On obtiendra avec la chaux aérienne des enduits très plastiques qui deviennent de plus en plus résistants avec le temps, qui laissent respirer le mur et qui se dilate avec lui.

C'est la chaux qui doit être privilégiée pour les travaux au sein du PVAP.

- La chaux hydraulique naturelle est une chaux qui fait sa prise à l'eau. Elle est obtenue par calcination de calcaires en présence d'argile.

La chaux hydraulique naturelle, ou chaux blanche, est fabriquée par calcination de calcaires contenant de l'argile à l'état naturel. Les chaux hydrauliques autorisées pour les travaux au sein du PVAP sont normalisées NHL2 ou NHL3,5.

L'emploi de chaux fortement hydraulique NHL5 (taux d'argile élevé), dont le comportement est proche du ciment, est proscrit sur les supports anciens.

- La chaux bâtarde (mélange de chaux et de ciment, normalisé NHL-Z) et la chaux hydraulique artificielle (ciment Portland artificiel additionné de fillers calcaires inertes, normalisé XHA) sont proscrites sur les supports anciens.

Claustra

Clôture légère et ajourée

Colombage

Construction en pans de bois dont les ossatures restent apparentes et dont les vides font l'objet d'un remplissage.

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.

Coupe d'arbres ou de haies basses

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre de l'entretien et de la gestion des d'arbres ou des haies basses. Contrairement au défrichement, la coupe ne modifie pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation de boisement.

Défrichement d'arbres ou de haies basses

On entend par défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire un boisement (arbres de haut jet ou haie basse) ou entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences (défrichement direct par abattage ou indirect par coupe abusive).

Egout de toiture

Partie la plus basse de la toiture, évacuant les eaux de pluie.

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.

Exhaussement

Remblai ayant pour conséquence l'augmentation du niveau du terrain par rapport au niveau initial

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.

Ferronneries

Désigne les ouvrages façonnés en métal, tels que les grilles, les ferrures, les balustrades, etc.

Fond voisin

Terrain ou propriété voisine

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.

Habitations légères de loisirs (HLL)

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 CU) : par exemple, les chalets.

Ganivelle (haie)

Une ganivelle est un assemblage de barreaux de bois pointus (noisetier ou châtaignier fendu sur la longueur) reliés par des fils de fer torsadés, pour former un élément de clôture préassemblé.

Grouette

Pierre blanche locale.

Harpage

Disposition en alternance des pierres ou des briques d'une tête de mur, d'un angle ou d'un chaînage de mur.

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 (cheminées, antennes, mâts, silos ...) ou architecturales nécessaires au fonctionnement des édifices sont exclues du calcul de la hauteur.

Installations classées

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par les dispositions de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée et codifiée au Code de l'environnement sous les articles L.511-1 et suivants.

Sont soumis aux dispositions du Code de l'environnement et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, l'insalubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du Code de l'environnement, sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Lambrequin

Bandeau d'ornement en bois ajouré disposé devant les chenaux, marquises ou les volets roulants pour les masquer à la vue.

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 (terrains situés sur la commune ou sur une commune limitrophe). 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.

Linteau

Elément qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture, reportant sa charge.

Lucarne

Fenêtre construite dans un pan de toit pour donner du jour dans les combles.

Local accessoire

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

Modénature

Ensemble des éléments de décor d'une façade (encadrement de baie, corniche, bandeau...).

Mur-bahut

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille de clôture ou d'un autre dispositif à claire-voie.

Ouverture à verre dormant

Ouverture vitrée qui ne peut pas s'ouvrir.

Parement

Matériau de construction (brique, bois, pierre, etc.) visible en façade.

Pignon

Façade non surmontée par une pente de toit.

Pignon aveugle

Un pignon aveugle ne possède pas d'ouverture ; il est donc dépourvu de portes et de fenêtres.

Résidences mobiles de loisirs (RML)

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le Code de la route interdit de faire circuler (article R111-41 CU) : par exemple, les mobil-homes.

Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables (article R111-51 CU) : par exemple, les yourtes.

Souche de cheminée

Ouvrage en maçonnerie élevé en émergence au-dessus d'un comble ou d'une toiture-terrasse pour contenir le ou les conduits de fumée.

Surface / surface de plancher

Le terme « surface » des constructions fait toujours référence à la « surface de plancher des constructions (SDPC) », c'est-à-dire « *la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. » (article R112-22 du Code de l'urbanisme)

Terrain

La notion de terrain recouvre :

- La parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

- Ou l'unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Tôles festonnées

Tôle métallique dont le dessin forme des dents arrondies.

Toiture cintrée

Toiture en forme d'arc de cercle.

Toiture-terrasse

Toiture et / ou terrasse dont la pente est inférieure à 5 % (au-dessus, c'est une toiture inclinée).

Tuile solaire

Une tuile solaire est un matériau de toiture de même aspect que les tuiles traditionnelles, mais avec des capteurs solaires intégrés. Elles peuvent être photovoltaïques pour convertir le rayonnement solaire en électricité ou thermiques pour chauffer ou produire de l'eau chaude sanitaire.

Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Véranda

Galerie ouverte en construction légère, rapportée en saillie le long de la façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver, etc.

La véranda doit être rattachée à un mur de la maison. Elle ne peut pas être positionnée toute seule au milieu d'un jardin.

Vitrage transparent

Vitrage qui laisse passer la lumière et permet de voir nettement au travers.

Vitrage translucide

Vitrage qui laisse passer la lumière de manière diffuse et au travers duquel les objets apparaissent flous.

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.

Voie privée

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

Vues obliques

La vue est oblique quand il faut tourner la tête pour voir chez le voisin (donc de manière indirecte).

Annexe n°3 : Définition des destinations et sous-destinations de construction

Selon les arrêtés du 10 novembre 2016 et du 31 janvier 2020 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement des plans locaux d'urbanisme.

Destination « exploitation agricole et forestière »

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

1. La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

2. La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière (en particulier : maisons forestières et scieries).

Destination « habitation »

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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

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

Destination « commerce et activité de service »

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

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

Elle recouvre notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure ... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

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

7. La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (par exemple : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

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

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

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

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

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

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

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

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

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

La sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

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

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

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

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

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

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

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

18. La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

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

19. La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

20. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination inclut les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

21. La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths ...

Annexe n°4 : Liste des essences locales

Source ARE Normandie / CAUE 76 / Chambre d'Agriculture / Conservatoire d'Espace Naturel / Les Défis ruraux / Département 76 / DRAAF / DREAL / PnrBSN / Région Normandie

Il est rappelé que les essences qui banalisent le paysage et limitent la diversité végétale comme les thuyas, lauriers, photinias, etc. ne sont pas autorisées à Frenelles en Vexin.

Liste des essences locales des Boucles de la Seine Normandie.

Cette liste des essences ligneuses utilisables en plantation est issue d'un travail collectif associant l'ARE Normandie, le CAUE 76, la Chambre d'Agriculture, le Conservatoire d'Espace Naturel, les Défis ruraux, le Département 76, la DRAAF, la DREAL, le PnrBSN, la Région Normandie.

Elle a été élaborée à partir de la Flore sauvage de Haute-Normandie élaborée par le Conservatoire Botanique National de Bailleul (2015). Ont été retenues les essences locales, c'est à dire les essences indigènes¹ de la Seine-Maritime et les essences naturalisées².

Les essences en cours de naturalisation³ suffisamment fréquentes sur le territoire, font l'objet d'une liste complémentaire au verso.



Nom Français	Nom latin	Feuillage	Type de hain	Exposition			Sol (de très sec à très humide)				PH (de très acide à très calcaire)				Type de sol	Hauteur (mètre)	Longévité (an)	Vitesse de pousses	Epoque de taille	Floraison (mois)	Fructification	Mellifère	Toxicité	Examen ?	Remarques
				-	+	+	-	0	+	+	-	+	+	+											
Alnus d'Europe	Ulex europaeus														Sols pauvres, siliceux, limoneux, sains, filtrants	1 - 2	10		Automne	II-VI VIII-X					
Alisier torminal	Sorbus torminalis														Argileux, siliceux, calcaires	15 - 20	90 à 130			V		VIII-IX			
Amélanchier commun	Amelanchier ovalis														Calcaires, secs et caillouteux	1 - 3				IV-V		VIII			Fruits comestibles, branches légèrement toxiques
Argousier	Hippophae rhamnoides														Sableux à graveleux	2 - 3	50			VI-VII		IX-X			
Aubépine blanche	Crataegus monogyna														Argileux, limoneux, calcaire	2 - 10	500		Ap. flo.	V		VI-IX			Sensible au feu bactérien
Aubépine lisse	Crataegus laevigata														Riches, calcaires possibles	4 - 7	500			IV-V		X-XII			Sensible au feu bactérien
Auline glutineux	Alnus glutinosa														Argileux à peu sableux	15 - 25	60 à 100								
Bouleau verruqueux	Betula pendula														Pauvres, modérément pauvres, sableux, limoneux caillouteux	20 - 25	100								
Bourdaine	Frangula alnus														Surtout argileux ou tourbeux, parfois acides	1 - 5				V		VIII-IX			
Buis toujours vert	Buxus sempervirens														Bonne terre de jardin	0,5 - 2	100 à 600								parasité par la pyrale ! sujet aux attaques de 2 champignons
Camérisier, Chèvrefeuille des haies	Lonicera xylosteum														Frais	1 - 2									certaines parties de la plante sont toxiques
Cassis	Ribes nigrum														Sols riches, argileux, limoneux, humifère	1 - 2				IV-V		VIII			
Cerisier à grappes	Prunus padus														Siliceux, argileux, limoneux	5 - 10	50			V-VI		VIII-IX			
Cerisier de sainte-Lucie	Prunus mahaleb														Sable	4 - 12	50								
Charme commun (chamille)	Carpinus betulus														Alluviaux, argileux, limoneux, + ou - caillouteux, + ou - profonds	10 - 25	100 à 150								
Châtaignier commun	Castanea sativa														Siliceux, légers, pierreux	20 - 25	500 à 1 500			V		X-XI			attaqué par le cynips insecte ravageur parasite
Chêne pédonculé	Quercus robur														Argileux, limoneux, sableux voire tourbeux	25 - 35	400 à 1 000			IV-V		VIII-X			
Chêne sessile	Quercus petraea														Argileux, limoneux, sablonneux	20 - 40	500 à 1 000			V-VI		VIII - X			
Chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum														Siliceux, frais, humide	4 - 6	10			V-VI		VIII-X			
Coronilla mâle	Corus mas														Argileux, limoneux	2 - 6	300			II-IV		IV-IX			
Coronilla sanguine	Corus sanguinea														Argileux, limoneux, profonds	2 - 5	30			V-VII		IX-			
Eglantier commun	Rosa canina														Argileux, limoneux	1 - 5	+ de 50		Hiver	V-VII		IX-			
Epine-vinette	Berberis vulgaris														Ordinaires, calcaires, friches	1 - 3	25 à 50			IV-V		X-XII			
Érable champêtre	Acer campestre														Sols riches	12 - 15	150								
Érable plane	Acer platanoides														Argileux, limoneux, profonds et frais	20 - 30	200								
Érable sycomore	Acer pseudoplatanus														Sols limoneux et aéré	20 - 30	300 à 500			V					samans mortelles pour les chevaux = myopathie atypique
Framboisier	Rubus idaeus														Argiles, limons, sables, humus	1 - 2				V-VII		VIII-IX			
Frêne commun	Fraxinus excelsior														Sols alluviaux limoneux à argileux, humifères, légers	20 - 30	150 à 200			IV					sujet à la chalarose plantation déconseillée
Fraisin d'Europe	Eumyrtus europaeus														Limoneux à argileux, + ou - caillouteux, parfois sableux	2 - 6	50		Hiver	IV-V		VIII-IX			
Genêt à balais	Cytisus scoparius														Sableux à limoneux, + ou - caillouteux	1 - 3	10 à 25		Ap. flo.	V-VII					
Genévrier commun	Juniperus communis														Tous types	1,5 - 4	500 à 1 000			IV-					maturité des fruits = 2 à 3 ans
Groseille à maquereaux	Ribes uva-crispa														Argileux, limoneux	0,60 - 1,20				IV-V		VIII			
Groseille à grappes rouges	Ribes rubrum														Argileux, limoneux	1,5 - 2				IV-V		VIII			
Hêtre pourpre	Fagus sylvatica 'Purpurea'														Pauvres à assez riches, surtout limoneux, nécessitent de fortes précipitations	30 - 40	150 à 300			IV-V		VIII-X			très exigent sur le sol, sensible à la sécheresse et aux "coups de chaud" (été pourpre à utiliser avec parcimonie)
Hêtre vert	Fagus sylvatica														Pauvres à assez riches, surtout limoneux, nécessitent de fortes précipitations	30 - 40	150 à 300			IV-V		VIII-X			
Houblon	Humulus lupulus														Humifères, riches, humides	10				IX-X					
Houx	Ilex aquifolium														Limoneux, argileux, sableux	2 - 10	300			V-VI		X-XII			

Plante couvre sol

Hain taillé

Hain vive

Moyen brise-vent

Grand brise-vent

Sujet isolé

Boisement, bande boisée

Hain cauchoise

Arbre têtard

Recépage possible

Feuillage caduc

Feuillage persistant

Feuillage semi-persistant⁴

Feuillage marcescent⁴

Vitesse de pousse lente

Vitesse de pousse moyenne

Vitesse de pousse rapide

Floraison (couleur et période)

Fructification (couleur et période)

Mellifère

Fruit comestible

Plante légèrement toxique

Plante très toxique

Épineux

¹ espèce ou ensemble d'espèces présentes naturellement en un lieu, sans y avoir été amenées par l'homme mais connues aussi naturellement en d'autres lieux.

² bien établies dans une zone différente de l'aire de répartition globale de son espèce après y avoir été introduite délibérément ou accidentellement et qui est en mesure de survivre et de se reproduire sans aide.

³ essences exotiques cultivées, qui repoussent spontanément localement, sans être pour autant invasives.

⁴ se dit d'un végétal qui garde une partie de son feuillage l'hiver.

⁵ se dit d'un feuillage qui va sécher puis rester accroché à l'arbre tout l'hiver.

Annexe n°5 : Liste d'espèces invasives envahissantes

Les espèces végétales exotiques envahissantes constituent une préoccupation majeure dans les domaines de la préservation des habitats naturels et des espèces indigènes mais aussi dans ceux de la santé publique et des usages économiques et récréatifs des espaces naturels.

Les espèces invasives envahissantes suivantes ne doivent pas être plantées :

Espèces exotiques envahissantes

Espèces exotiques envahissantes (milieux frais a humides)

Ailante glanduleux (<i>ailanthus altissima</i>)	Azolle fausse-filicule (<i>azolla filiculoides</i>)
Balsamine de l'himalaya (<i>impatiens glandulifera</i>)	Aster lanceole (<i>aster lanceolatus</i>)
Balsamine du cap (<i>impatiens capensis</i>)	Bidens a fruits noirs (<i>bidens frondosa</i>)
Bambou (<i>bambusoideae</i>)	Crassule de helms (<i>crassula helmsii</i>)
Berce du caucase (<i>heracleum mantegazzianum</i>)	Egeria dense (<i>egeria densa</i>)
Buddleia de david / arbre a papillons (<i>buddleja davidii</i>)	Elodee de nuttall (<i>elodea nuttallii</i>)
Cerisier tardif (<i>prunus serotina</i>)	Hydrocotyle fausse-renoncule (<i>hydrocotyle ranunculoides</i>)
Cytise faux-ebenier (<i>laburnum anagyroides</i>)	Jussie a grandes fleurs (<i>ludwigia grandiflora</i>)
Herbe de la pampa (<i>cortaderia selloana</i>)	Lagarosiphon (<i>lagarosiphon major</i>)
Laurier cerise / laurier palme (<i>prunus laurocerasus</i>)	Lentille d'eau minuscule (<i>lemna minuta</i>)
Renouee de sakhaline (<i>fallopia sachalinensis</i>)	Ludwigie fausse-peplide (<i>ludwigia peploides</i>)
Renouee du japon (<i>fallopia japonica</i>)	Myriophylle du bresil (<i>myriophyllum aquaticum</i>)
Rhododendron (<i>rhododendron</i>)	Sagittaire a larges feuilles (<i>sagittaria latifolia</i>)
Robiner faux-acacia (<i>robinia pseudoacacia</i>)	
Seneçon du cap (<i>senecio inaequidens</i>)	
Solidage du canada (<i>solidago canadensis</i>)	
Solidage glabre (<i>solidago gigantea</i>)	

Annexe n°6 : Couleurs autorisées pour les enduits de façade

Couleurs d'enduits autorisés pour les habitations et leurs annexes : sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouge foncé et orange), gris clairs, roses et blanc cassé

Attention, les gris ne sont pas autorisés en 1AUh.

