

Département de l'Eure, commune de

Cormeilles

Plan local d'urbanisme

Plu prescrit le 11 avril 2013

Plu arrêté le 20 avril 2017

Plu approuvé le 24 octobre 2019

Première modification simplifiée approuvée le 28 juillet 2020

Mise à jour du Plu le 21 octobre 2022

Deuxième modification simplifiée approuvée le 24 octobre 2022

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
24 octobre 2022
approuvant la deuxième
modification simplifiée du
plan local d'urbanisme de
la commune de Cormeilles

Le maire, Pascal Cauche

Règlement



Date :

24 octobre 2022

Phase :

Approbation

Pièce n° :

4.1

Mairie de **Cormeilles** 24, bis rue de l'Abbaye (27260)
tél : 02 32 57 80 18
Courriel : mairie.cormeilles@wanadoo.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
4 rue St-Barthélémy, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua.....	10
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub.....	16
Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc.....	22
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ue.....	28
Chapitre V - Règles applicables à la zone Uh.....	31
Chapitre VI - Règles applicables à la zone Uj.....	37
Chapitre VII - Règles applicables à la zone Ux.....	40
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone Uz.....	44
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	48
Chapitre IX - Règles applicables à la zone 1AUa.....	49
Chapitre X - Règles applicables à la zone 1AUb.....	54
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	59
Chapitre XI - Règles applicables à la zone A.....	60
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	65
Chapitre XII - Règles applicables à la zone N.....	66
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés.....	70
Annexe 2 Eléments remarquables repérés.....	76
au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.....	76
Prescriptions particulières.....	76
Annexe 3 Liste des espèces locales conseillées pour la plantation d'une haie champêtre dans l'Eure.....	91
Annexe 4 Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance réglementaire.....	97
Annexe 5 Linéaires commerciaux à préserver.....	98

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Cormeilles (Eure).

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-15, R111-16 et R111-17 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables.

Article R111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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

Article R111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R111-9

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-18

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-17, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-28

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R111-29

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-30

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Article R151-21 : lotissements et autres opérations

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le présent règlement s'oppose à ce que l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Article L 151-19 : éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

La démolition partielle ou totale des éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L 155-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir.

Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les **prescriptions particulières définies à l'annexe 2** du présent règlement

Article L151-23

Le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs** à protéger pour des **motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Le défrichement, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12. Défrichement, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement.

Article L421-4

Un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1.

Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite

Pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Article 4 Division du territoire en zones

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : **Ua, Ub, Uc, Ue, Uh, Ux et Uz** ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : **1AU** et **2AU** ;
- la zone agricole désignée par l'indice **A** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement.
- la zone naturelle désignée par l'indice **N** et son secteur **Ne** auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les équipements, réseaux et **emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.
- les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches,

ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en seize articles :

Caractère de la zone

- | | |
|------------|---|
| Article 1 | Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits |
| Article 2 | Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières |
| Article 3 | Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public |
| Article 4 | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics |
| Article 5 | supprimé |
| Article 6 | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques |
| Article 7 | Implantation par rapport aux limites séparatives |
| Article 8 | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété |
| Article 9 | Emprise au sol des constructions |
| Article 10 | Hauteur maximale des constructions |
| Article 11 | Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords |
| Article 12 | Obligations imposées en matière d'aires de stationnement |
| Article 13 | Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations |
| Article 14 | supprimé |
| Article 15 | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales |
| Article 16 | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques |

Article 5 Adaptations mineures de certaines règles

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 6 Couleurs des bâtiments

Les couleurs des colombages

Seules sont autorisées les références RAL suivantes :

- 1000,1011,1019,1020
- 3004,3005
- 4002,4004,4009,4012
- 5001, 5007,5009,5014,5023,5024

-6003,6013,6021,6025,6033
-7002,7003,7006,7013,7023,7034
-7036,7048
-8002,8012,8024,8025

Les colombages d'un même bâtiment ne pourront recevoir plusieurs couleurs.

Les couleurs des devantures de magasin

Seules sont autorisées les références RAL suivantes :

-1000,1014,1019,1020,1035,1036
-2013
-3032
-4009,4012
-5000,5001,5007,5009,5014,5021,5023
-6011,6013,6033,6034,6036
-7002,7003,7005,7006,7008,7013
-7023,7030,7033,7036,7039,7042
-9006,9007,9022,9023

En tout état de cause, la couleur choisie devra être en cohérence avec la façade.

Les couleurs des façades

La couleur des façades, des « entre colombages » et clôtures (partie maçonnée) seront :

-tons pierre ou 1015
-7035
-9001

Les couleurs des façades en essentage bois ou bardage

Les bardages devront être obligatoirement lasurés et le bois ne devra pas être laissé à nu.

Les couleurs autorisées sont :

-1000,1001,1014,1015,1019,1035
-7004,7030,7038,7044,7045
-9001,9002,9018

Les couleurs des bâtiments agricoles

Les couleurs autorisées sont :

-1019,1039
-6003,6011,6013,6021
-7003,7006,7009,7033,7034
-8019

Les couleurs des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les prescriptions ci-dessus.

Le présent article annule et remplace la délibération 082/2020 du 28 juillet 2020.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Il s'agit de la zone urbaine centrale.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les constructions à destination agricole,
- les constructions à destination forestière,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination d'industrie,
- sur parcelles bâties ou non, le stationnement des caravanes ou des mobil-homes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage (abri pour chevaux, élevage de chiens, activités bruyantes ou polluantes...).
- les dépôts de véhicules –quel qu'en soit le nombre– autres que ceux utilisés régulièrement par leur propriétaire, de déchets de toute nature, le stockage de ferraille, de matériaux de démolition ou de récupération.

Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées, en termes des nuisances notamment sonores ou environnementales.
- Les caravanes ne peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, que dans des bâtiments situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- Le changement de destination des locaux commerciaux est interdit le long des voies repérées comme linéaires commerciaux à préserver à l'annexe 5 du présent règlement. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent qu'aux rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (halls d'entrée, locaux de gardiennage, locaux techniques...). Ainsi, le changement de destination peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce (concerne notamment les surfaces arrière des immeubles). Les nouvelles cellules commerciales issues d'un changement de destination postérieur à l'approbation de la première modification simplifiée peuvent revenir à la destination de logement dans un délai minimum de 3 ans suivant le changement de destination.

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être

adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance au moins égale à 3 m. L'implantation en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance au moins égale à 3 m est autorisée si :

- elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants ;
- ou si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, par des éléments tels que portail, mur de clôture (tels que prescrits à l'article Ua 11), bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.

En tout point, les constructions d'une emprise au sol égale ou supérieure à 40 m² devront être implantées en recul d'une distance inférieure ou égale à 20 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 0,5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'au moins une limite séparative ; en cas d'implantation en retrait, la distance sera égale ou supérieure à 3 m. Néanmoins, pignon ou façade de toute construction comportant de nouvelles baies -y compris en toiture- autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 3 m.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une superficie au sol inférieure ou égale à 12 m² doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 0,5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article Ua 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 9 m mesurés à l'égout du toit et à 13 m hors tout ; de plus, les constructions à édifier en mitoyenneté d'une construction implantée sur la limite séparative latérale doivent s'inscrire dans la limite des héberges de cette dernière avec une variation en plus ou en moins limitée à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

La hauteur des annexes sera inférieure ou égale à 3 m mesurés à l'égout du toit et 7 m mesurés hors tout.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Ua 11.1, aspect extérieur des éléments remarquables repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Pour les éléments remarquables repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 2 des dispositions générales et à l'annexe 2 du présent règlement.

Les prescriptions relatives aux couleurs des colombages, des devantures de magasin et des façades figurent aux dispositions générales « *Article 6 Couleurs des bâtiments* ».

Ua 11.2, aspect extérieur des autres bâtiments

En plus des prescriptions figurant au présent article, les prescriptions relatives aux couleurs des colombages, des devantures de magasin et des façades figurent aux dispositions générales « Article 6 Couleurs des bâtiments ».

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, il n'est pas fixé de règle aux abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m².

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes les prescriptions qui suivent ne s'appliquent pas si cela permet :

- la prise en compte des matériaux d'origine
- une plus grande cohérence avec la construction principale.

Abris à voiture : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle. Leur hauteur limitée à 3,5 m hors tout.

Façades

Laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les façades seront réalisées soit en matériaux traditionnels locaux (pierre locale, pans de bois, brique pleine non peinte, torchis, colombage...) soit en matériaux enduits, en bardage bois, en essentage d'ardoise ou de tavaillon (tuile de bois).

Pour les couleurs, voir l'article 6 des dispositions générales.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur devront être :

- d'une couleur identique à la menuiserie
- dissimulés derrière un lambrequin.

Les devantures commerciales doivent s'insérer avec discrétion dans l'environnement bâti et respecteront le style normand ; Pour les couleurs, voir l'article 6 des dispositions générales.

Les dispositifs de sécurité tels que grilles extensibles, à enroulement, doivent être situés à l'intérieur des locaux. Les grilles extérieures doivent être en fer forgé, traitées simplement, à barreaudage droit. Aucune devanture ne peut être saillante par rapport au nu de la façade. Les auvents couverts en tuile ou en ardoise faussement anciens sont interdits de même que les stores type « capote », « corbeille » ou similaires.

Les pompes à chaleur ne devront pas être visibles de la rue et seront disposées de façon à réduire au maximum les nuisances sonores vers les fonds voisins ; il en ira de même pour les appareils de climatisation.

Pentes des toitures

La construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur au moins égale à 40° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses seront acceptées pour les constructions d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,5 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ; elles ne devront pas être accessibles.

Aspect des couvertures

La construction principale sera couverte en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, (56 unités au m² minimum), en ardoise naturelle, en zinc pré patiné de même que tout matériau similaire d'aspect et de pose.

Les tuiles de couleur ardoise (noire) ne sont pas autorisées.

Annexes et extensions : d'autres matériaux peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Ua 11.3, clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les murs d'une hauteur maximale de 1,20 m ;
- les murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grille métallique, de grillage ou de lice(s) en bois à claire voie (avec des intervalles d'une largeur supérieure à 10 cm), doublés ou non d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m ;
- les murs et murets devront être en harmonie avec la construction principale : ils seront soit enduits soit réalisés en maçonnerie de brique ou de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex. Pour les couleurs, voir l'article 6 des dispositions générales.
- La hauteur maximale des portails et portillons et des maçonneries qui les encadrent est limitée à 3 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées ou non de grillage, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,0 m de hauteur.

Autres clôtures, notamment celles en limite séparative : leur hauteur est limitée à 2 m.

Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des stationnement réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique. Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions *nouvelles* à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement ;

Constructions à destination d'habitation suite à changement de destination :

- il pourra être exigé 1 place de stationnement par logement ;

Constructions à destination autre que l'habitation :

il ne leur est pas fixé de règle.

Article Ua 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé.

Article Ua 14 Supprimé

Article Ua 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respectées la réglementation thermique en vigueur.

Article Ua 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant notamment à un aspect de faubourg traditionnel.
Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.
Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement,
« Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

Article Ub 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les constructions à destination agricole,
- les constructions à destination forestière,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- sur parcelles bâties ou non, le stationnement des caravanes ou des mobil-homes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage (abri pour chevaux, élevage de chiens, activités bruyantes ou polluantes...).
- les dépôts de véhicules –quel qu'en soit le nombre– autres que ceux utilisés régulièrement par leur propriétaire, de déchets de toute nature, le stockage de ferraille, de matériaux de démolition ou de récupération.

Article Ub 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées, en termes des nuisances notamment sonores ou environnementales.
- Les caravanes ne peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, que dans des bâtiments situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il

peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance au moins égale à 5 m. L'implantation en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance au moins égale à 3 m est autorisée si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 0,5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 3 m. Néanmoins, pignon ou façade de toute construction comportant de nouvelles baies -y compris en toiture- autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 3 m.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une superficie au sol inférieure ou égale à 10 m² doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 0,5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30 % de la superficie du terrain ; cette règle pourra ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m², réalisés en une ou plusieurs fois.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées par cet article.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 7 m mesurés à l'égout du toit et à 11 m hors tout. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

La hauteur des annexes sera inférieure ou égale à 3 m mesurés à l'égout du toit et 7 m mesurés hors tout.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Ub 11.1, aspect extérieur des éléments remarquables repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Pour les éléments remarquables repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 2 des dispositions générales et à l'annexe 2 du présent règlement.

Les prescriptions relatives aux couleurs des colombages, des devantures de magasin et des façades figurent aux dispositions générales « *Article 6 Couleurs des bâtiments* ».

Ub 11.2, aspect extérieur des autres bâtiments

En plus des prescriptions figurant au présent article, les prescriptions relatives aux couleurs des colombages, des devantures de magasin et des façades figurent aux dispositions générales « *Article 6 Couleurs des bâtiments* ».

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, il n'est pas fixé de règle aux abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m².

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes les prescriptions qui suivent ne s'appliquent pas si cela permet :

- la prise en compte des matériaux d'origine
- une plus grande cohérence avec la construction principale.

Abris à voiture : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle. Leur hauteur limitée à 3,5 m hors tout.

Façades

Laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les façades seront réalisées soit en matériaux traditionnels locaux (pierre locale, pans de bois, brique pleine non peinte, torchis, colombage...) soit en matériaux enduits, en bardage bois, en essentage d'ardoise ou de tavaillon (tuile de bois).

Pour les couleurs, voir l'article 6 des dispositions générales.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur devront être :

- d'une couleur identique à la menuiserie
- dissimulés derrière un lambrequin en cas de linteau cintré.

Les devantures commerciales doivent s'insérer avec discrétion dans l'environnement bâti et respecteront le style normand ; pour les couleurs, voir l'article 6 des dispositions générales.

Les dispositifs de sécurité tels que grilles extensibles, à enroulement, doivent être situés à l'intérieur des locaux. Les grilles extérieures doivent être en fer forgé, traitées simplement, à barreaudage droit. Aucune devanture ne peut être saillante par rapport au nu de la façade. Les auvents couverts en tuile ou en ardoise faussement anciens sont interdits de même que les stores type « capote », « corbeille » ou similaires.

Les pompes à chaleur ne devront pas être visibles de la rue et seront disposées de façon à réduire au maximum les nuisances sonores vers les fonds voisins ; il en ira de même pour les appareils de climatisation.

Pentes des toitures

La construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur au moins égale à 40° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses seront acceptées pour les constructions d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,5 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ; elles ne devront pas être accessibles.

Aspect des couvertures

La construction principale sera couverte en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat (56 unités au m² minimum), en ardoise naturelle à pureau rectangulaire plus large que haut, en zinc pré patiné de même que tout matériau similaire d'aspect et de pose.

Les tuiles de couleur ardoise (noire) ne sont pas autorisées.

Annexes et extensions : d'autres matériaux peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Abris à voiture : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle. Leur hauteur limitée à 3,5 m hors tout.

Ub 11.3, clôtures

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les murs d'une hauteur maximale de 1,20 m ;
- les murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grille métallique, de grillage ou de lice(s) en bois à claire voie (avec des intervalles d'une largeur supérieure à 10 cm), doublés ou non d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m ;
- les murs et murets devront être en harmonie avec la construction principale : ils seront soit enduits soit réalisés en maçonnerie de brique ou de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex. Pour les couleurs, voir l'article 6 des dispositions générales.
- La hauteur maximale des portails et portillons et des maçonneries qui les encadrent est limitée à 3 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées ou non de grillage, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,0 m de hauteur.

Autres clôtures, notamment celles en limite séparative : leur hauteur est limitée à 2 m.

Article Ub 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des stationnement réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique. De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction. Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions nouvelles à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement ;

Constructions à destination d'habitation suite à changement de destination :

- il sera aménagé 1 place de stationnement par logement ;

Constructions à destination autre que l'habitation :

il ne leur est pas fixé de règle.

De plus, lors de toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) il devra être prévu au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Article Ub 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Pour les **haies** seules sont autorisées les essences indigènes telles le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. L'utilisation des peupliers d'Italie, des thuyas, des Leylandi, des lauriers

palmes pour établir des haies ou des rideaux est interdite. Une liste d'essences locales recommandées en fonction des utilisations figure en annexe au présent règlement.

Article Ub 14 Supprimé

Article Ub 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins le quart de la superficie des aires de stationnement de plus de 4 emplacements sera réalisé en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Article Ub 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc

Il s'agit des zones d'extension urbaine.

Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement,
« Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

Article Uc 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les constructions à destination agricole,
- les constructions à destination forestière,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination de commerce, d'artisanat pouvant engendrer des nuisances notamment sonores ou environnementales incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- sur parcelles bâties ou non, le stationnement des caravanes ou des mobil-homes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage (abri pour chevaux, élevage de chiens, activités bruyantes ou polluantes...).
- les dépôts de véhicules –quel qu'en soit le nombre– autres que ceux utilisés régulièrement par leur propriétaire, de déchets de toute nature, le stockage de ferraille, de matériaux de démolition ou de récupération.

Article Uc 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- les caravanes ne peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, que dans des bâtiments situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Article Uc 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Uc 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

Article Uc 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Uc 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance au moins égale à 5 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Uc 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 3 m. Néanmoins, pignon ou façade de toute construction comportant de nouvelles baies y compris en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 3 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Uc 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uc 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 20 % de la superficie du terrain ; cette règle pourra ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m², réalisés en une ou plusieurs fois.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article Uc 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 7 m mesurés à l'égout du toit et à 11 m hors tout. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

La hauteur des annexes sera inférieure ou égale à 3 m mesurés à l'égout du toit et 7 m mesurés hors tout.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Article Uc 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Uc 11.1, aspect extérieur des éléments remarquables repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Pour les éléments remarquables repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 2 des dispositions générales et à l'annexe 2 du présent règlement.

Les prescriptions relatives aux couleurs des colombages, des devantures de magasin et des façades figurent aux dispositions générales « *Article 6 Couleurs des bâtiments* ».

Uc 11.2, aspect extérieur des autres bâtiments

En plus des prescriptions figurant au présent article, les prescriptions relatives aux couleurs des colombages, des devantures de magasin et des façades figurent aux dispositions générales « *Article 6 Couleurs des bâtiments* ».

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, il n'est pas fixé de règle aux abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m².

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes les prescriptions qui suivent ne s'appliquent pas si cela permet :

- la prise en compte des matériaux d'origine
- une plus grande cohérence avec la construction principale.

Abris à voiture : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle. Leur hauteur limitée à 3,5 m hors tout.

Façades

Laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les façades seront réalisées soit en matériaux traditionnels locaux (pierre locale, pans de bois, brique pleine non peinte, torchis, colombage...) soit en matériaux enduits, en bardage bois, en essentage d'ardoise ou de tavaillon (tuile de bois).

Pour les couleurs, voir l'article 6 des dispositions générales.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur devront être :

- d'une couleur identique à la menuiserie

Les devantures commerciales doivent s'insérer avec discrétion dans l'environnement bâti et respecteront le style normand ; pour les couleurs, voir l'article 6 des dispositions générales.

Les dispositifs de sécurité tels que grilles extensibles, à enroulement, doivent être situés à l'intérieur des locaux. Les grilles extérieures doivent être en fer forgé, traitées simplement, à barreaudage droit. Aucune devanture ne peut être saillante par rapport au nu de la façade. Les auvents couverts en tuile ou en ardoise faussement anciens sont interdits de même que les stores type « capote », « corbeille » ou similaires.

Les pompes à chaleur ne devront pas être visibles de la rue et seront disposées de façon à réduire au maximum les nuisances sonores vers les fonds voisins ; il en ira de même pour les appareils de climatisation.

Pentes des toitures

La construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur au moins égale à 40° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses seront acceptées pour les constructions d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ; elles pourront être accessibles.

Aspect des couvertures

Bâtiments à destination d'habitation :

les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou mécanique à emboîtement à pureau plat (40 unités au m² minimum), l'ardoise naturelle, le chaume, le cuivre, le zinc pré patiné de même que les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les tuiles de couleur ardoise (noire) ne sont pas autorisées.

Les toitures terrasses seront végétalisées, couvertes en bois ou en zinc pré patiné.

Pour les abris de jardin sont en plus autorisés le bardeau d'asphalte (*shingle*) de teinte sombre, le bois et les tôles métalliques nervurées pré peintes (*bac acier*) de teinte sombre.

Pour les constructions de type vérandas ou verrières, sont en plus autorisés les matériaux en verre ou d'aspect similaire.

Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Bâtiments à destination autre que l'habitation :

d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Abris à voiture : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle. Leur hauteur limitée à 3,5 m hors tout.

Clôtures

Uc 11.3, clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les murs d'une hauteur maximale de 1,20 m ;
- les murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grille métallique, de grillage ou de lice(s) en bois à claire voie (avec des intervalles d'une largeur supérieure à 10 cm), doublés ou non d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m ;
- les murs et murets devront être en harmonie avec la construction principale : ils seront soit enduits soit réalisés en maçonnerie de brique ou de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex. Pour les couleurs, voir l'article 6 des dispositions générales.
- La hauteur maximale des portails et portillons et des maçonneries qui les encadrent est limitée à 3 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées ou non de grillage, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,0 m de hauteur.

Autres clôtures, notamment celles en limite séparative : leur hauteur est limitée à 2 m.

Article Uc 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des stationnement réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique. De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction. Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions nouvelles à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement ;

Constructions à destination d'habitation suite à changement de destination :

- il sera aménagé 2 places de stationnement par logement ;

Constructions à destination autre que l'habitation :

- il pourra être exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Article Uc 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Pour les **haies** seules sont autorisées les essences indigènes telles le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. L'utilisation des peupliers d'Italie, des thuyas, des Leylandi, des lauriers palmes pour établir des haies ou des rideaux est interdite. Une liste d'essences locales recommandées en fonction des utilisations figure en annexe au présent règlement.

Article Uc 14 Supprimé

Article Uc 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de plus de 6 emplacements sera réalisée en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Article Uc 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ue

Il s'agit d'une zone urbaine destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

Article Ue 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les constructions à destination de commerce et d'artisanat,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôts.

Article Ue 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- les constructions à destination d'habitation :
 - si elles sont nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des constructions régulièrement autorisées ,
 - ou si elles destinées à du logement locatif adaptés aux personnes âgées ou aux jeunes ménages ;
- les constructions à destination d'hébergement si elles sont liées à l'enseignement et à la formation permanente ;
- les travaux, installations et aménagements s'ils sont liés aux activités scolaires, sportives et de loisirs.
- Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Article Ue 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

Article Ue 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements

nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur.
Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

Article Ue 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : ils doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 0,5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article Ue 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ue 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Article Ue 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article Ue 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article Ue 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé.

Article Ue 14 Supprimé

Article Ue 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins le quart de la superficie des aires de stationnement de plus de 4 emplacements sera réalisé en matériau perméable.

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Article Ue 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre V - Règles applicables à la zone Uh

Il s'agit des zones d'extension urbaine de très faible densité.

Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement,
« Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

Article Uh 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les constructions à destination forestière,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination de commerce, d'artisanat pouvant engendrer des nuisances notamment sonores ou environnementales incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- sur parcelles bâties ou non, le stationnement des caravanes ou des mobil-homes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage (élevage de chiens, activités bruyantes ou polluantes...).
- Les dépôts de véhicules –quel qu'en soit le nombre– autres que ceux utilisés régulièrement par leur propriétaire, de déchets de toute nature, le stockage de ferraille, de matériaux de démolition ou de récupération.

Article Uh 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions, installations et aménagements à destination agricole sont autorisés s'il s'agit d'annexes et d'extensions de constructions et installations existantes ;
- les caravanes ne peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, que dans des bâtiments **fermés** situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article Uh 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Uh 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

Article Uh 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Uh 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance au moins égale à 5 m. En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Uh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 5 m ; de plus, pignon ou façade de toute construction comportant de nouvelles baies y compris en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 3 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Uh 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 10 m est imposée entre deux constructions. Cette règle ne s'applique pas ni en cas d'isolation par l'extérieur, ni aux constructions d'une hauteur hors tout inférieure à 3,0 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

Article Uh 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15 % de la superficie des terrains et 60% au moins de la superficie du terrain doivent être maintenus en pleine terre, non imperméabilisés, plantés ou engazonnés.

Les aires de stationnement seront considérées comme en pleine terre si elles sont perméables.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m², réalisés en une ou plusieurs fois.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article Uh 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 7 m mesurés à l'égout du toit et à 11 m hors tout. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

La hauteur des annexes sera inférieure ou égale à 3 m mesurés à l'égout du toit et 7 m mesurés hors tout.

Article Uh 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Uh 11.1, aspect extérieur des éléments remarquables repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Pour les éléments remarquables repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 2 des dispositions générales et à l'annexe 2 du présent règlement.

Les prescriptions relatives aux couleurs des colombages, des devantures de magasin et des façades figurent aux dispositions générales « *Article 6 Couleurs des bâtiments* ».

Uh 11.2, aspect extérieur des autres bâtiments

En plus des prescriptions figurant au présent article, les prescriptions relatives aux couleurs des colombages, des devantures de magasin et des façades figurent aux dispositions générales « *Article 6 Couleurs des bâtiments* ».

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, il n'est pas fixé de règle aux abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m².

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes les prescriptions qui suivent ne s'appliquent pas si cela permet :

- la prise en compte des matériaux d'origine
- une plus grande cohérence avec la construction principale.

Abris à voiture : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle. Leur hauteur limitée à 3,5 m hors tout.

Façades

Laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les façades seront réalisées soit en matériaux traditionnels locaux (pierre locale, pans de bois, brique pleine non peinte, torchis, colombage...) soit en matériaux enduits, en bardage bois, en essentage d'ardoise ou de tavaillon (tuile de bois).

Pour les couleurs, voir l'article 6 des dispositions générales.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur devront être :

- d'une couleur identique à la menuiserie
- dissimulés derrière un lambrequin en cas de linteau cintré.

Les pompes à chaleur ne devront pas être visibles de la rue et seront disposées de façon à réduire au maximum les nuisances sonores vers les fonds voisins ; il en ira de même pour les appareils de climatisation.

Pentes des toitures

La construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur au moins égale à 40° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses seront acceptées pour les constructions d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ; elles pourront être accessibles.

Aspect des couvertures

La construction principale sera couverte en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat (40 unités au m² minimum), en ardoise naturelle, en zinc pré patiné de même que tout matériau similaire d'aspect et de pose.

Les tuiles de couleur ardoise (noire) ne sont pas autorisées.

Annexes et extensions : d'autres matériaux peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Uh 11.3, clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les murs d'une hauteur maximale de 1,20 m ;
- les murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grille métallique, de grillage ou de lice(s) en bois à claire voie (avec des intervalles d'une largeur supérieure à 10 cm), doublés ou non d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m ;

- les murs et murets devront être en harmonie avec la construction principale : ils seront soit enduits soit réalisés en maçonnerie de brique ou de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex. Pour les couleurs, voir l'article 6 des dispositions générales.
- La hauteur maximale des portails et portillons et des maçonneries qui les encadrent est limitée à 3 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées ou non de grillage, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,0 m de hauteur.

Autres clôtures, notamment celles en limite séparative : leur hauteur est limitée à 2 m.

Article Uh 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des stationnement réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique. Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions à destination d'habitation :

- 3 places de stationnement par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation ou d'un changement de destination ;

Constructions à destination autre que l'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Article Uh 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Pour les **haies**, seules sont autorisées les essences indigènes telles le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. L'utilisation des peupliers d'Italie, des thuyas, des Leylandi, des lauriers palmes pour établir des haies ou des rideaux est interdite. Une liste d'essences locales recommandées en fonction des utilisations figure en annexe au présent règlement.

Article Uh 14 Supprimé

Article Uh 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de plus de 4 emplacements sera réalisée en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Article Uh 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre VI - Règles applicables à la zone Uj

Il s'agit des zones d'extension urbaine de très faible densité.

Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

Article Uj 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article Uj 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont seules admises dans le secteur Uj les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation :
 - s'il s'agit d'annexes ou d'extension ;
 - et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² réalisés en une ou plusieurs fois ;
 - et si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les piscines non couvertes d'une superficie en eau égale ou inférieure à 100 m² ;
- les abris pour animaux sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article Uj 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé

Article Uj 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé

Article Uj 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Uj 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé.

Article Uj 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

Article Uj 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uj 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Uj 10 Hauteur maximale des constructions

Annexes : leur hauteur ne doit pas dépasser 3 m à l'égout du toit et 7 m hors tout.

Extensions : leur hauteur hors tout et à l'égout du toit doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale à laquelle elles s'adosent.

Article Uj 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En plus des prescriptions figurant au présent article, les prescriptions relatives aux couleurs des colombages, des devantures de magasin et des façades figurent aux dispositions générales « Article 6 Couleurs des bâtiments ».

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, il n'est pas fixé de règle aux abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m².

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes les prescriptions qui suivent ne s'appliquent pas si cela permet :

- la prise en compte des matériaux d'origine
- une plus grande cohérence avec la construction principale.

Abris à voiture : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle. Leur hauteur limitée à 3,5 m hors tout.

Façades

Laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les façades seront réalisées soit en matériaux traditionnels locaux (pierre locale, pans de bois, brique pleine non peinte, torchis, colombage...) soit en matériaux enduits, en bardage bois, en essentage d'ardoise ou de tavaillon (tuile de bois).

Les grilles extérieures doivent être en fer forgé, traitées simplement, à barreaudage droit.

Les pompes à chaleur ne devront pas être visibles de la rue et seront disposées de façon à réduire au maximum les nuisances sonores vers les fonds voisins ; il en ira de même pour les appareils de climatisation.

Aspect des couvertures

La construction principale sera couverte en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, (56 unités au m² minimum), en ardoise, en zinc pré patiné de même que tout matériau similaire d'aspect et de pose.

Les tuiles de couleur ardoise (noire) ne sont pas autorisées.

Annexes et extensions : d'autres matériaux peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Uj 11.3, clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les murs d'une hauteur maximale de 1,20 m ;

- les murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grille métallique, de grillage ou de lice(s) en bois à claire voie (avec des intervalles d'une largeur supérieure à 10 cm), doublés ou non d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m ;
- les murs et murets devront être en harmonie avec la construction principale : ils seront soit enduits soit réalisés en maçonnerie de brique ou de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex. Pour les couleurs, voir l'article 6 des dispositions générales.
- La hauteur maximale des portails et portillons et des maçonneries qui les encadrent est limitée à 3 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées ou non de grillage, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,0 m de hauteur.

Autres clôtures, notamment celles en limite séparative : leur hauteur est limitée à 2 m.

Article Uj 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article Uj 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé.

Article Uj 14 Supprimé

Article Uj 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Uj 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre VII - Règles applicables à la zone Ux

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques, artisanales et commerciales. Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

Article Ux 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Article non réglementé.

Article Ux 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- les constructions à destination d'habitation sont autorisées :
 - si elles sont destinées au gardiennage ou à la surveillance des constructions et installations,
 - et si elles sont incluses dans le volume principal à destination d'activité,
 - et si leur surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m².

Article Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Voirie

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des routes de Pont-L'Évêque et de Pont-Audemer : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 10 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, dans ce cas l'extension doit être réalisée en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.

Le long des autres voies et emprises publiques : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 3 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 0,5 m.

Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

En limite de la zone Uc : les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance égale ou supérieure à 10 m à l'exception des constructions d'une hauteur hors tout limitée à 4,5 m lesquelles doivent être implantées en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

En limite des autres zones et à l'intérieur de la zone : les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale ou supérieure à 3 m.

Dans tous les cas

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Ux 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60 % de la superficie du terrain ; cette règle pourra ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m², réalisés en une ou plusieurs fois.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 9 m mesurés hors tout. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'article 6 *Couleurs des bâtiments* figurant aux dispositions générales ne s'applique pas.

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone ou du paysage.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Clôtures :

Clôtures le long du domaine public, ne sont autorisées que :

- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillage, de barreaudage ou de treillage, l'ensemble ne dépassant pas 3,0 m.

Autres clôtures :

- elles ne sont pas réglementées par le plan local d'urbanisme.

Article Ux 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

Article Ux 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération ; leur superficie devra représenter au moins 20 % de la totalité du terrain.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être plantés ou engazonnés.

Sauf dispositions du plan masse (voir article 11), les aires de stockage seront dissimulées par des écrans végétaux constitués des essences énumérées ci-dessous pour les haies.

Pour les **haies**, seules sont autorisées les essences indigènes telles le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. L'utilisation des peupliers d'Italie, des thuyas, des Leylandi, des lauriers palmes pour établir des haies ou des rideaux est interdite. Une liste d'essences locales recommandées en fonction des utilisations figure en annexe au présent règlement.

Article Ux 14 **Supprimé**

Article Ux 15 **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable. Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Article Ux 16 **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone Uz

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques, notamment industrielles. Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

Article Uz 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Article non réglementé.

Article Uz 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- les constructions à destination d'habitation sont autorisées :
 - si elles sont destinées au gardiennage ou à la surveillance des constructions et installations,
 - et si elles sont incluses dans le volume principal à destination d'activité,
 - et si leur surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m².
- Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Article Uz 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Voirie

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Uz 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur

le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

Article Uz 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Uz 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des routes départementales : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 10 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Le long des autres voies et emprises publiques : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 3 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 0,5 m.

Article Uz 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

En limite des zones Ub, Uc, Ue : les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale ou supérieure à 10 m à l'exception des constructions d'une hauteur hors tout limitée à 4,5 m lesquelles doivent être implantées en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

En limite des autres zones et à l'intérieur de la zone : les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale ou supérieure à 3 m.

Dans tous les cas

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Uz 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uz 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70 % de la superficie du terrain ; cette règle pourra ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m², réalisés en une ou plusieurs fois.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article Uz 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée hors tout est limitée à 14 m.

Article Uz 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Uz 11.1, aspect extérieur des éléments remarquables repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Pour les éléments remarquables repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 2 des dispositions générales et à l'annexe 2 du présent règlement.

Les prescriptions relatives aux couleurs des colombages, des devantures de magasin et des façades figurent aux dispositions générales « *Article 6 Couleurs des bâtiments* ».

Uz 11.2, aspect extérieur des autres bâtiments

L'article 6 *Couleurs des bâtiments* figurant aux dispositions générales ne s'applique pas.

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone ou du paysage.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Clôtures :

Clôtures le long du domaine public, ne sont autorisés que :

- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillage ou de treillage, l'ensemble ne dépassant pas 2,5 m ;
- les grillages ou les barreaudages métalliques accompagnés de plantations d'essences locales.

Autres clôtures :

- elles ne sont pas réglementées par le plan local d'urbanisme.

Article Uz 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

Article Uz 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération ; leur superficie devra représenter au moins 10 % de la totalité du terrain.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être plantés ou engazonnés.

Sauf dispositions du plan masse (voir article 11), les aires de stockage seront dissimulées par des écrans végétaux constitués des essences énumérées ci-dessous pour les haies.

Pour les **haies**, seules sont autorisées les essences indigènes telles le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. L'utilisation des peupliers d'Italie, des thuyas, des Leylandi, des lauriers palmes pour établir des haies ou des rideaux est interdite. Une liste d'essences locales recommandées en fonction des utilisations figure en annexe au présent règlement.

Article Uz 14 Supprimé

Article Uz 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins le quart de la superficie des aires de stationnement sera réalisé en matériau perméable. Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Article Uz 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre IX - Règles applicables à la zone 1AUa

Il s'agit de la zone à urbaniser à destination principale de logement.

Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement,
« Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

Article 1AUa 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU 2.

Article 1AUa 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont admises, sous réserve que :

- il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, Zac, projet urbain partenarial, permis de construire groupé...) qui soit compatible avec les orientations d'aménagement,
- et que les possibilités d'opérations sur tous les terrains voisins soient préservées.

1 - les opérations d'urbanisation à destination principale d'habitat ;

2 - sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur en termes de nuisances et d'aspect extérieur et sous réserve de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :

- les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Article 1AUa 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; tout accès nouveau devra présenter une largeur minimale de 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 1AUa 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Déchets

Les aménagements devront permettre la collecte des déchets en porte à porte.

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

Article 1AUa 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 1AUa 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque nouvelle unité foncière.

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m par rapport à l'alignement

En tout point, les constructions d'une emprise au sol égale ou supérieure à 40 m² devront être implantées en recul d'une distance inférieure ou égale à 20 m.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, elles doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article 1AUa 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 3 m ; le pignon ou la façade comportant des baies y compris en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 3 m.

Les abris de jardin doivent être édifiés en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : elles doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

Article 1AUa 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1AUa 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article 1AUa 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 7 m mesurés à l'égout du toit et à 11 m hors tout. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

La hauteur des annexes sera inférieure ou égale à 3 m mesurés à l'égout du toit et 7 m mesurés hors tout.

Article 1AUa 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, il n'est pas fixé de règle aux abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m².

Abris à voiture : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle. Leur hauteur limitée à 3,5 m hors tout.

En plus des prescriptions figurant au présent article, les prescriptions relatives aux couleurs des colombages, des devantures de magasin et des façades figurent aux dispositions générales « *Article 6 Couleurs des bâtiments* ».

Façades

Laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les façades seront réalisées soit en matériaux traditionnels locaux (pierre locale, pans de bois, brique pleine non peinte, torchis, colombage...) soit en matériaux enduits, en bardage bois, en essentage d'ardoise ou de tavaillon (tuile de bois).

Pour les couleurs, voir l'article 6 des dispositions générales.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur devront être :

- d'une couleur identique à la menuiserie
- dissimulés derrière un lambrequin en cas de linteau cintré.

Les pompes à chaleur ne devront pas être visibles de la rue et seront disposées de façon à réduire au maximum les nuisances sonores vers les fonds voisins ; il en ira de même pour les appareils de climatisation.

Pentes des toitures

La construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur au moins égale à 40° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses seront acceptées pour les constructions d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ; elles ne pourront pas être accessibles.

Aspect des couvertures

Bâtiments à destination d'habitation :

les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou mécanique à emboîtement à pureau plat (40 unités au m² minimum), l'ardoise naturelle, le chaume, le cuivre, le zinc pré patiné de même que les matériaux similaires d'aspect et de pose. Les tuiles de couleur ardoise (noire) ne sont pas autorisées.

Les toitures terrasses seront végétalisées, couvertes en bois ou en zinc pré patiné. Pour les abris de jardin sont en plus autorisés le bardeau d'asphalte (*shingle*) de teinte sombre, le bois et les tôles métalliques nervurées pré peintes (*bac acier*) de teinte sombre.

Pour les constructions de type vérandas ou verrières, sont en plus autorisés les matériaux en verre ou d'aspect similaire.

Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Bâtiments à destination autre que l'habitation :

d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Abris à voiture : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle. Leur hauteur limitée à 3,5 m hors tout.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les murs d'une hauteur maximale de 1,20 m ;
- les murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grille métallique, de grillage ou de lice(s) en bois à claire voie (avec des intervalles d'une largeur supérieure à 10 cm), doublés ou non d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m ;
- les murs et murets devront être en harmonie avec la construction principale : ils seront soit enduits soit réalisés en maçonnerie de brique ou de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex. Pour les couleurs, voir l'article 6 des dispositions générales.
- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées ou non de grillage, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,0 m de hauteur.

Autres clôtures, notamment celles en limite séparative : leur hauteur est limitée à 2 m.

Article 1AUa 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des stationnement réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique. De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction. Afin d'assurer en dehors des voies publiques le

stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions nouvelles à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement ;

Constructions à destination d'habitation suite à changement de destination :

- il sera aménagé 2 places de stationnement par logement ;

Constructions à destination autre que l'habitation :

- il pourra être exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Article 1AUa 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Pour les **haies**, seules sont autorisées les essences indigènes telles le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. L'utilisation des peupliers d'Italie, des thuyas, des Leylandi, des lauriers palmes pour établir des haies ou des rideaux est interdite. Une liste d'essences locales recommandées en fonction des utilisations figure en annexe au présent règlement.

Article 1AUa 14 Supprimé

Article 1AUa 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de plus de 6 emplacements sera réalisée en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article 1AUa 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre X - Règles applicables à la zone 1AUb

Il s'agit de la zone à urbaniser à destination principale de logement d'une densité moins dense. Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

Article 1AUb 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU 2.

Article 1AUb 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont admises, sous réserve que :

- il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, Zac, projet urbain partenarial, permis de construire groupé...) qui soit compatible avec les orientations d'aménagement,
- et que les possibilités d'opérations sur tous les terrains voisins soient préservées.

1 - les opérations d'urbanisation à destination principale d'habitat ;

2 - sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur en termes de nuisances et d'aspect extérieur et sous réserve de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :

- les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Article 1AUb 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; tout accès nouveau devra présenter une largeur minimale de 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 1Aub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Déchets

Les aménagements devront permettre la collecte des déchets en porte à porte.

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

Article 1Aub 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 1Aub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque nouvelle unité foncière.

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, elles doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article 1Aub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 3 m ; le pignon ou la façade comportant des baies y compris en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 6 m.

Les abris de jardin doivent être édifiés en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : elles doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

Article 1Aub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 10 m est imposée entre deux constructions. Cette règle ne s'applique pas ni en cas d'isolation par l'extérieur, ni aux constructions d'une hauteur hors tout inférieure à 3,0 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

Article 1Aub 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 15 % de la superficie du terrain. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article 1Aub 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 7 m mesurés à l'égout du toit et à 11 m hors tout. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

La hauteur des annexes sera inférieure ou égale à 3 m mesurés à l'égout du toit et 7 m mesurés hors tout.

Article 1Aub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, il n'est pas fixé de règle aux abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m².

Abris à voiture : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle. Leur hauteur limitée à 3,5 m hors tout.

Façades

Laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les façades seront réalisées soit en matériaux traditionnels locaux (pierre locale, pans de bois, brique pleine non peinte, torchis, colombage...) soit en matériaux enduits, en bardage bois, en essentage d'ardoise ou de tavaillon (tuile de bois).

Pour les couleurs, voir l'article 6 des dispositions générales.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur devront être :

- d'une couleur identique à la menuiserie
- dissimulés derrière un lambrequin en cas de linteau cintré.

Les pompes à chaleur ne devront pas être visibles de la rue et seront disposées de façon à réduire au maximum les nuisances sonores vers les fonds voisins ; il en ira de même pour les appareils de climatisation.

Pentes des toitures

La construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur au moins égale à 40° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses seront acceptées pour les constructions d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ; elles ne pourront pas être accessibles.

Aspect des couvertures

Bâtiments à destination d'habitation :

les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou mécanique à emboîtement à pureau plat (40 unités au m² minimum), l'ardoise naturelle, le chaume, le cuivre, le zinc pré

patiné de même que les matériaux similaires d'aspect et de pose. Les tuiles de couleur ardoise (noire) ne sont pas autorisées.

Les toitures terrasses seront végétalisées, couvertes en bois ou en zinc pré patiné.

Pour les abris de jardin sont en plus autorisés le bardeau d'asphalte (*shingle*) de teinte sombre, le bois et les tôles métalliques nervurées pré peintes (*bac acier*) de teinte sombre.

Pour les constructions de type vérandas ou verrières, sont en plus autorisés les matériaux en verre ou d'aspect similaire.

Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Bâtiments à destination autre que l'habitation :

d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Abris à voiture : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle. Leur hauteur limitée à 3,5 m hors tout.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les murs d'une hauteur maximale de 1,20 m ;
- les murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grille métallique, de grillage ou de lice(s) en bois à claire voie (avec des intervalles d'une largeur supérieure à 10 cm), doublés ou non d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m ;
- les murs et murets devront être en harmonie avec la construction principale : ils seront soit enduits soit réalisés en maçonnerie de brique ou de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex. Pour les couleurs, voir l'article 6 des dispositions générales.
- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées ou non de grillage, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,0 m de hauteur.

Autres clôtures, notamment celles en limite séparative : leur hauteur est limitée à 2 m.

Article 1Aub 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des stationnement réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique. Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions à destination d'habitation :

- 3 places de stationnement par logement construit ou issu d'un changement de destination ;

Constructions à destination autre que l'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Article 1AUb 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Pour les **haies**, seules sont autorisées les essences indigènes telles le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. L'utilisation des peupliers d'Italie, des thuyas, des Leylandi, des lauriers palmes pour établir des haies ou des rideaux est interdite. Une liste d'essences locales recommandées en fonction des utilisations figure en annexe au présent règlement.

Article 1AUb 14 Supprimé

Article 1AUb 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de plus de 4 emplacements sera réalisée en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article 1AUb 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre XI - Règles applicables à la zone A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*. Le secteur **Ap** correspond à des parties de la commune où la protection du paysage et de la biodiversité sont renforcées.

Il existe un « protocole de constructibilité en zone agricole » spécifique au département de l'Eure : le pétitionnaire s'y réfèrera.

Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article A2.

- Tout remblai des mares repérées au titre de l'article L. 151-23 et figurant au document graphique du règlement.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont seuls autorisés :

1. Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production à l'exception de tout chenil et élevage de chiens.
2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve qu'elles ne nuisent pas à une activité agricole.
3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
 - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole si la nécessité de présence permanente est démontrée,
 - et d'être intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 50 m au plus dans la mesure du possible.
4. Sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 20 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 40 m². L'emprise au sol ne comprend ni les piscines non couvertes ni les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².
5. l'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11) en vue de l'hébergement lié au tourisme et de l'habitat :
 - s'il s'agit de bâti à valeur patrimoniale ou architecturale repéré par un symbole particulier au document graphique du règlement.;
 - et sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.
6. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, à leurs ouvrages hydrauliques...
7. - Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Sont **seuls** autorisés en secteur **Ap** :

1. - les constructions et installations à destination agricole s'il s'agit d'annexes ou d'extensions de constructions existantes ;
2. - les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
3. - les constructions, installations et travaux divers directement liés à l'exploitation de la forêt ;
4. - les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques d'intérêt collectif et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
5. - Sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 20 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 40 m². L'emprise au sol ne comprend ni les piscines non couvertes ni les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².
6. - l'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11) en vue de l'hébergement lié au tourisme et de l'habitat :
 - s'il s'agit de bâti à valeur patrimoniale ou architecturale repéré par un symbole particulier au document graphique du règlement.;
 - et sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.
7. - les abris pour animaux à destination agricole à l'exclusion de tout chenil et élevage de chiens.
8. - les systèmes d'assainissement autonomes ;
9. - Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux autres routes départementales :

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 15 m.

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux...) :

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

Dans tous les cas

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 10 m. En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : elles peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé, pour mémoire l'article A2 et le code de l'urbanisme doivent s'appliquer
Autres constructions : article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 12 m mesurés hors tout. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

A 11.1, aspect extérieur des éléments remarquables repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Pour les éléments remarquables repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 2 des dispositions générales et à l'annexe 2 du présent règlement.

Les prescriptions relatives aux couleurs des colombages, des devantures de magasin et des façades figurent aux dispositions générales « *Article 6 Couleurs des bâtiments* ».

A 11.2, aspect extérieur des autres bâtiments

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Constructions à destination agricole :

Les teintes claires ou réfléchissantes sont interdites.

Les teintes prescrites sont :

1019,

6003, 6011, 6013,

7003, 7009, 7010, 7011, 7012, 7023, 7031, 7033, 7034, 7039, 7043,

9023.

Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les huisseries par exemple.

Les clins de bois sont autorisés, s'ils sont laissés naturels ou peints dans les teintes ci-dessus.

A 11.3, clôtures

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration. Les seules clôtures autorisées sont les clôtures de type agricole ou forestier perméables à la circulation de la petite faune : espace minimum de 0,25 m de hauteur entre le sol et le bas de la clôture), hauteur de la clôture totale limitée à 1,30 m.

Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Pour l'intégration paysagère des constructions et installations, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet adaptés à Cormeilles, en privilégiant les essences déjà présentes sur le site. L'accompagnement végétal devra être renforcé si la construction se trouve implantée à la limite entre les espaces agricoles et la zone agglomérée.

Pour les **haies**, seules sont autorisées les essences indigènes telles le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. L'utilisation des peupliers d'Italie, des thuyas, des Leylandi, des lauriers palmés pour établir des haies ou des rideaux est interdite. Une liste d'essences locales recommandées en fonction des utilisations figure en annexe au présent règlement.

Pour les **plantations en ripisylve**, le Peuplier noir variété *Seine Plaine* est recommandé.

Éléments végétaux (ex. : bois, haies bocagères...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique** : leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Éléments autres que végétaux (ex. : mares...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique** : leur modification pourra être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité et la qualité paysagère.

Article A 14 Supprimé

Article A 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Article A 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre XII - Règles applicables à la zone N

Cette zone concerne 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,
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le secteur **Ne** correspond à des équipements collectifs tels que la station d'épuration, le cimetière, des équipements de loisir...

Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.
- Tout remblai des mares repérées au titre de l'**article L. 151-23** et figurant au document graphique du règlement.

Article N 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- les constructions et installations à destination agricole s'il s'agit d'annexes ou d'extensions de constructions existantes ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les constructions, installations et travaux divers directement liés à l'exploitation de la forêt ;
- les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques d'intérêt collectif et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- Sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 20 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 40 m². L'emprise au sol ne comprend ni les piscines non couvertes ni les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².
- l'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11) en vue de l'hébergement lié au tourisme et de l'habitat :
 - s'il s'agit de bâti à valeur patrimoniale ou architecturale repéré par un symbole particulier au document graphique du règlement.;
 - et sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.
- les abris pour animaux à destination agricole à l'exclusion de tout chenil et élevage de chiens
- les systèmes d'assainissement autonomes ;
- Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Sont **en plus** autorisés en **secteur Ne** :

- les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux autres routes départementales :

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 15 m.

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux...) :

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

Dans tous les cas

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m ; si la construction à édifier présente une hauteur mesurée à l'égout du toit égale ou inférieure à 4 m, elle doit être édifiée en contiguïté d'au moins une limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m. En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : elles peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 10% de la superficie du terrain.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Secteur Ne: article non réglementé.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Zone N : la hauteur des constructions est limitée à 3,5 m à l'égout et à 5,5 m au faîtage. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Abris pour animaux : leurs parois verticales seront réalisées uniquement en bois de couleur naturelle ; les couvertures seront réalisées soit en tuile soit en tôle nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à

déclaration. Les seules clôtures autorisées sont les clôtures de type agricole ou forestier perméables à la libre circulation de la petite faune (espace minimum de 0,25 m de hauteur entre le sol et le bas de la clôture), hauteur de la clôture totale limitée à 1,30 m.

Article N 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

Article N 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Pour les **haies**, seules sont autorisées les essences indigènes telles le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. L'utilisation des peupliers d'Italie, des thuyas, des Leylandi, des lauriers palmes pour établir des haies ou des rideaux est interdite. Une liste d'essences locales recommandées en fonction des utilisations figure en annexe au présent règlement.

Pour les **plantations en ripisylve**, le Peuplier noir variété *Seine Plaine* est recommandé.

Éléments végétaux (ex. : bois, haies bocagères...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique** : leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Éléments autres que végétaux (ex. : mares...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique** : leur modification pourra être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité et la qualité paysagère.

Article N 14 Supprimé

Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Annexe 1

Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique

Occupations et utilisations des sols

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non *affectée* à l'habitation ou à une activité, être une construction non contiguë à une construction principale. Il peut s'agir par exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une remise à bois...

Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accollée** à cette dernière.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée reste subsidiaire par rapport à l'existant : l'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Façade

Ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou logement social (*Source : agence nationale pour l'information sur le logement, analyse juridique, 09/2008*)

Il existe plusieurs définitions du logement social mais elles ne concernent que le logement locatif et non le logement en accession. Celle donnée par l'article 55 loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) permet un décompte du logement social existant à laquelle on peut se référer pour définir une production de nouveaux logements sociaux. Il peut donc s'agir :

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;
- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

Les logements construits ne seront qualifiés de sociaux que parce qu'ils seront loués à des prix plafonds et qu'ils seront attribués à des personnes respectant des plafonds de ressources).

Destination/affectation

La notion de destination des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Plu cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi :

- des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

Extrait de «*Le plan d'occupation des sols, son contenu* », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Ce sont des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Une station service, un pressing sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; une exploitation agricole qui accueille un certain nombre d'animaux (par exemple) peut aussi être une installation classée pour la protection de l'environnement.

Installations et aménagements

Les articles R. 421-19 à R. 421-25 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux

traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en torchis avec entourage des ouvertures en brique et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuile plate constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble

Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

Permis groupé : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eaux usées domestiques et non domestiques

Les eaux usées domestiques se composent des eaux vannes (issues des toilettes) et des eaux grises ou ménagères (qui proviennent des lavabos, douche, cuisine, lave-linge, etc. Les eaux usées non domestiques regroupent l'ensemble des effluents ne répondant pas à cette définition)

Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

Accès

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Alignement

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

Limite séparative

Limite latérale : en se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence (alignement) constituent les limites séparatives latérales.

Limite de fond de parcelle : limite opposée à la limite de référence.

Marge de recul : c'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.

Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Baie : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.

Vue : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin : lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, une vue directe est offerte sur le terrain –ou fonds– voisin sans que l'on doive se pencher ou tourner la tête.

Aspect extérieur des constructions

Lambrequin : ornement découpé et souvent ajouré, plus ou moins épais, en bois ou en métal, fixé en partie supérieure d'un encadrement de fenêtre.



Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

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.

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

- Ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;
- Ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et

d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone »

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 m² permet la construction de 500 m² au sol.

La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Hauteur des constructions

L'**égout du toit** correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

Héberge

Ligne sur un mur mitoyen séparant des bâtiments, formée par l'arête des constructions les moins hautes.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés (article L. 130-1 du code de l'urbanisme) :

- L'article L. 113-1 du code de l'urbanisme indique : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer...* » L'article L. 113-2 précise : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il*

entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ». ^[1]^[2]^[3] Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g de l'article R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (article R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ; ^[1]^[2]^[3]
- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement de gestion type approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code. » ; ^[1]^[2]^[3]
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (car réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (car réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'article L. 101-3 « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, [...], et de fait, en dehors de la gestion forestière ».

Les clôtures :

L'art. R.421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme [...] sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière. » Remarque : la clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété infranchissable par la faune sauvage ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (article L. 341-1 du code forestier). ^[1]^[2]^[3] Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 341-3 du code forestier. ^[1]^[2]^[3] Les défrichements projetés ou déclassement d'espace boisé classé préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %).

(Source : NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME, CRPF d'Île-de-France et du Centre

Lexique établi notamment à partir de : «Le plan d'occupation des sols, son contenu », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon et le lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers ; Les outils juridiques de l'aménagement, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.

Annexe 2

Eléments remarquables repérés

au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Prescriptions particulières

LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Urbanisme ISSN 2492-9743 n°87 – 29 mars 2022 - France POULAIN Marie BUCHOU

L'inventaire patrimonial de Cormeilles

Au niveau communal, la planification territoriale met en valeur l'importance de l'inventaire du patrimoine pour une meilleure prise en compte de celui-ci dans l'aménagement urbain et rural. Cela permet également de mieux le protéger (Art L151-19). C'est l'une des missions de l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure.



On s'aperçoit que nombre d'éléments majeurs de notre patrimoine ne sont pas protégés au titre des MH ou des sites. Il est important de réaliser un inventaire départemental car cela permet aux élus de prendre conscience de la richesse patrimoniale qu'ils ont sur leur secteur. Il ne s'agit pas de faire un inventaire exhaustif mais de réaliser des listes au moins pour le patrimoine religieux (églises paroissiales, abbayes et prieurés), les complexes fortifiés élitaires (Enceintes circulaires, mottes, maisons fortes), les châteaux, les moulins, les éléments exceptionnels du patrimoine urbain et rural... (voir fiche *Les Essentiels Urbanisme* n°84).



En termes de patrimoine communal, les élus et associations peuvent apporter leur contribution car dans un document d'urbanisme, il est souvent important de lister les caractéristiques architecturales afin de se donner des orientations pour les constructions à venir. Il est également nécessaire de savoir si la commune dispose d'un patrimoine -hors celui des monuments historiques- qui mérite une attention plus forte, avec des prescriptions particulières.

La commune de Cormeilles a fait l'objet d'un tel travail au cours de l'année 2022 par l'UDAP et la mairie. L'étude a conduit à produire :

- une liste des éléments remarquables identifiés par n° de rue
- un inventaire photographique
- un plan reportant les éléments
- une liste des prescriptions pour chaque catégorie de caractéristiques identifiées (pans de bois, briques, vitrines anciennes...).

LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Urbanisme ISSN 2492-9743 n°87 – 29 mars 2022 - France POULAIN Marie BUCHOU

Les prescriptions pour l'inventaire patrimonial de Cormeilles

Les prescriptions pour l'ensemble des éléments listés sont les suivantes :

- les démolitions sont interdites sauf péril,
- 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 20u/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...
- 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 doivent être dissimulés par des lambrequins et de la couleur de la fenêtre,
- 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 anciennes enseignes ou peintures publicitaires d'avant 1950 doivent être restaurées.
- les enseignes-bandeaux et enseignes-drapeaux ne doivent pas dépasser en hauteur le rebord de la fenêtre du 1^{er} étage.

Pour **la pierre de taille, le moellon ou le silex**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- les façades comportant des pierres ne doivent pas être recouvertes.

Pour **les pans de bois**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- 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 en chaux-plâtre**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- dans le cadre d'une restauration, les façades en chaux-plâtre devront être enlevées pour laisser apparaître les pans de bois originels, sauf impossibilité technique,
- dans le cas de réparation ou d'une restauration faisant apparaître des façades de faible qualité car les matériaux de construction n'étaient pas destinés à être vus, les façades en chaux-plâtre pourront être refaites. Le ciment est à exclure.
- si des modénatures sont présentes (type joints tirés au fer, il faudra les restaurer à l'identique).

Pour **les façades avec essentage**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- 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**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- 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.

Pour **les vitrines anciennes**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- les vitrines anciennes doivent être préservées,
- en cas de nécessité de mise en accessibilité, les vitrines doivent être retravaillées pour ne pas perdre leur qualité esthétique.

Certains bâtiments nécessitent une attention toute particulière

ERP n°46 : Bâti à pans de bois du XVème siècle (angle rue Paul Mare et rue de l'Abbaye) :

- la vitrine en bois au rez-de-chaussée devra être conservée
- les lucarnes devront être préservées,
- la création de nouvelles ouvertures n'est pas autorisée,
- la porte et les fenêtres doivent être préservées,
- les encorbellements devront être préservés,
- les volets roulants ne sont pas autorisés, il faut privilégier les volets intérieurs en bois,

ERP n°115 : Bâti à pans de bois du XVème siècle (angle route de Pont-Audemer et rue de la Paix) :

- la vitrine en bois au rez-de-chaussée devra être conservée (façade route de Pont-Audemer),
- les lucarnes devront être préservées,
- la création de nouvelles ouvertures n'est pas autorisée,
- la porte et les fenêtres doivent être préservées (façade rue de la Paix),
- les encorbellements devront être préservés (façade rue de la Paix),
- les briques du rez-de-chaussée ne pourront ni être peintes, ni être enduites (façade rue de la Paix),
- les volets roulants ne sont pas autorisés, il faut privilégier les volets intérieurs en bois,
- dans le cadre d'une restauration, les fenêtres en PVC devront être remplacées

par des fenêtres en bois (façade route de Pont-Audemer),

- dans le cadre d'une restauration, l'appentis à pans de bois et torchis sera restauré à l'identique,
- dans le cadre d'une restauration, l'essentage en ardoise pourra être déposé pour laisser apparaître les pans de bois originels, sauf impossibilité technique, à cette occasion une fenêtre en bois en pignon pourra être autorisée dans le pan de bois,

ERP n°135 : Église :

- les restaurations des maçonneries ne doivent pas viser à reprendre les murs « à neuf » mais bien chercher le « couturage » afin de garder le plus d'authenticité au monument,
- dans le cadre d'une restauration, les voûtes lambrissées seront refaites avec des merrains de chêne de la longueur de la distance entre deux fermes de charpente,
- les châssis de toit ou le percement de nouvelles ouvertures ne sont pas autorisées

ERP n°148 : Château

- pas de percement de nouvelles ouvertures,
- pas de division parcellaire dans le parc,

Les « éléments supplémentaires » listés dans le tableau doivent être préservés, conservés et restaurés à l'identique (horloge...)



Éléments remarquables du paysage de Corneilles
identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

PHOTOS	ELEMENTS REMARQUABLES	RUES	prescriptions	éléments supplémentaires
1	Mairie (n° 24b)	Rue de l'Abbaye (pair)	Pierre de taille	Fronton-horloge
2	Maison de ville (n° 26)	Rue de l'Abbaye (pair)	Pans de bois, lucarne	
2	Maison de ville (n° 28)	Rue de l'Abbaye (pair)	Pans de bois, brique, lucarne	damier
2	Maison de ville (n° 30)	Rue de l'Abbaye (pair)	essentage ardoise, lucarne,	balcon et appui fenêtre en fer forgé
2	Maison de ville (n° 32)	Rue de l'Abbaye (pair)	essentage ardoise, lucarne	
3	Maison de ville (n° 34)	Rue de l'Abbaye (pair)	chaux-plâtre, lucarne	
3	Maison de ville (n° 36)	Rue de l'Abbaye (pair)	chaux-plâtre, lucarne	
3	Maison de ville (n° 38)	Rue de l'Abbaye (pair)	chaux-plâtre, lucarne	
4	Maisons de ville (n° 50)	Rue de l'Abbaye (pair)	chaux-plâtre, brique	
4	Maisons de ville (n° 52)	Rue de l'Abbaye (pair)	Pans de bois, lucarne	damier
4 bis	Maisons de ville (n° 54)	Rue de l'Abbaye (pair)	brique, pans de bois	
5	Facade arrière du n°52 (photo n°4)	Rue de l'Abbaye (pair)	Pans de bois	
6	Maison (1/2 étage) en impasse	Rue de l'Abbaye (pair)	Pans de bois	
7	Ancien séchoir à lin, en impasse	Rue de l'Abbaye (pair)	Pans de bois, essentage bois, brique, silex	
8	Maison accolée au séchoir, en impasse	Rue de l'Abbaye (pair)	Pans de bois, brique, moellon	
9	Maisonnée devant le séchoir, en impasse	Rue de l'Abbaye (pair)	Pans de bois	
10	Maison de maître (n° 62)	Rue de l'Abbaye (pair)	Chaux-plâtre,	bandeau saillant
11	Hôtel de Rouen	Rue de l'Abbaye (pair)	brique, chaux-plâtre, pans de bois, lucarne	
12	Longère (n° 115)	Rue Augustin Hébert	Pans de bois, lucarne	
13	Charetterie (n°123)	Rue Augustin Hébert	Pans de bois	
14	Maison de maître (n° 123)	Rue Augustin Hébert	brique, lucarne	
14 bis	Maison de ville (n° 121)	Rue Augustin Hébert	brique	
15	Chalet néogothique et maison (n° 99)	Rue Augustin Hébert	faux pans de bois	
16	Maison (n° 97)	Rue Augustin Hébert	bardage bois	
16	Maison (office notarial n° 95)	Rue Augustin Hébert	brique, silex, bardage bois	
17	Maison de ville (n° 91)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, damier, pans de bois, lucarne	auvent tuile
17	Maison de ville (n° 89)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, bandeau, lucarne, ancienne vitrine	
17	Maison de ville (n° 87)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, bandeau, lucarne, ancienne vitrine	
18	Maison de ville (n° 85)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, bandeau, lucarne, ancienne vitrine	
18	Maison de ville (n° 83)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique,	porte cochère
18	Maison de ville (n° 81)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique enduite, lucarne	
18	Maison de ville (n° 79)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, bandeau, lucarne	
18	Maison de ville (n° 77)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, bandeau, lucarne	
18	Maison de ville (n° 75)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, bandeau, lucarne	
18	Maison de ville (n° 73)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, bandeau, lucarne	

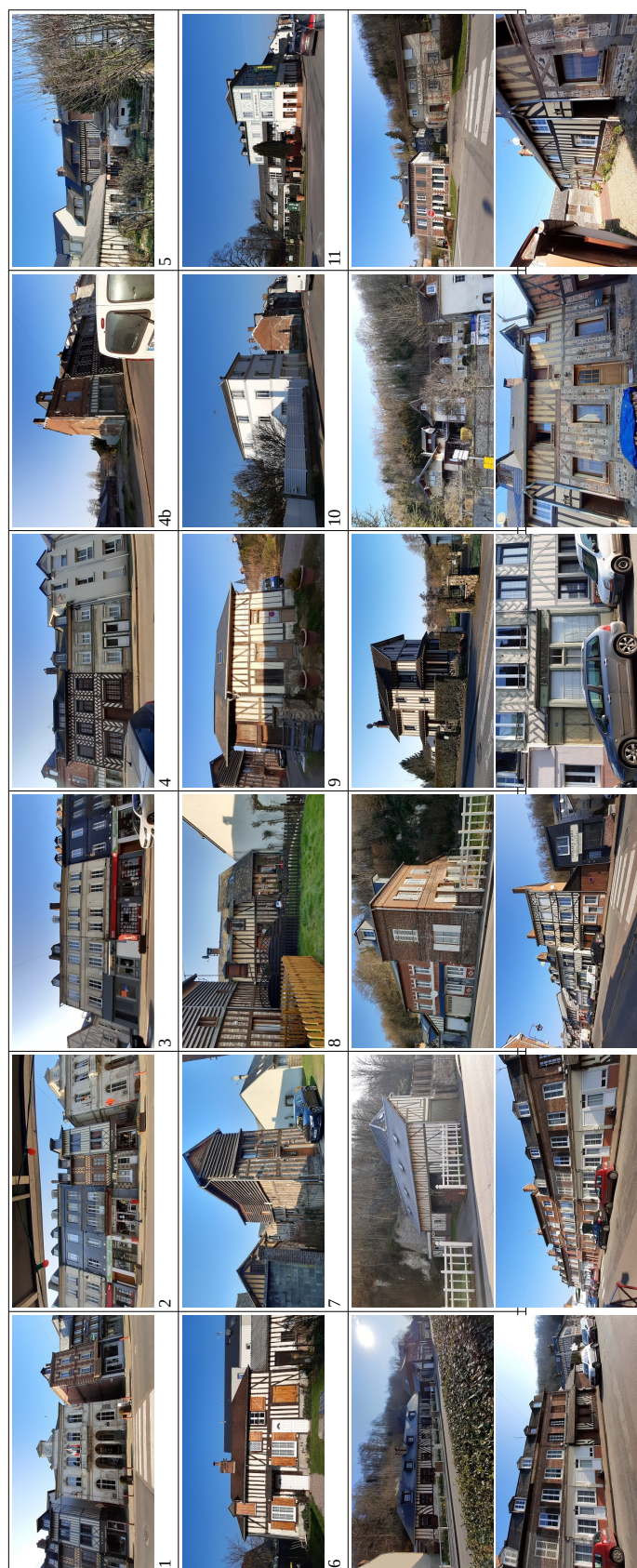
19	Maison de ville (n° 65)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, bandeau, lucarne	
19	Maison de ville (n° 63)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, pans de bois	
19	Maison de ville (n° 61)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois	
19	Maison de ville (n° 59)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, lucarne	
20	Vitrine (n° 59)	Rue de l'Abbaye (impair)	vitrine bois	
21	Maison (n° 55), en impasse	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois,	galandage
22	Maison accolée au n°55 (même n°) en impasse	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, brique, moellon	
23	Façade arrière du n° 53	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, essentage ardoise en pignon	
23	Façade arrière du n° 51	Rue de l'Abbaye (impair)	bardage bois	
24	Maison de ville (n° 53)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, pans de bois	
24	Maison de ville (n° 51)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, brique, essentage ardoise	
24	Maison de ville (n° 49)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, pans de bois, lucarne,	auvent tuile
24	Maison de ville (n° 47)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, moellon, pans de bois, lucarne,	auvent ardoise
25	Lucarnes des n° 47 et 49	Rue de l'Abbaye (impair)	ardoise	
26	Maison de ville (n° 45)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, vitrine	
26	Maison de ville (n° 43)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, vitrine	
26	Maison de ville (n° 41)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, lucarne	
26	Maison de ville (n° 39)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, vitrine	
26	Maison de ville (n° 37)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, vitrine	
27	Maison de ville (n° 35)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, lucarne	
27	Maison de ville (n° 33)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois,	passage sous maison
27	Maison de ville (n° 31)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, lucarne	
27	Maison de ville (n° 29)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, lucarne, vitrine	
28	Maison de ville (n° 27)	Rue de l'Abbaye (impair)	chaux-plâtre, lucarne	
28	Maison de ville (n° 25)	Rue de l'Abbaye (impair)	chaux-plâtre, vitrine bois	
28	Maison de ville (n° 23)	Rue de l'Abbaye (impair)	chaux-plâtre, lucarne	
28	Maison de ville (n° 21)	Rue de l'Abbaye (impair)	chaux-plâtre,	
28	Maison de ville (n° 19)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, lucarne	
28	Maison de ville (n° 17)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois	
28	Maison de ville (n° 15)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, lucarne	
28	Maison de ville (n° 13)	Rue de l'Abbaye (impair)	chaux-plâtre,	
28	Maison de ville (n° 11)	Rue de l'Abbaye (impair)	chaux-plâtre,	
29	Vitrine du restaurant Florida	Rue de l'Abbaye (impair)	vitrine bois	
30	Maison de ville (n° 3)	Rue de la Poissonnerie	pans de bois	
31	Lavoir	Rue de la Poissonnerie	couverture ardoise	
32	Maison en bordure de la rivière et remise (n° 6)	Rue de la Poissonnerie	sillex, essentage ardoise,	remise pans de bois
33	ERP non retenu	Avenue Jules Paysan	ERP non retenu	
34	Maison de ville	Avenue Jules Paysan	pans de bois	
35	Maison derrière séchoir à lin	Allée de la Calonne	pans de bois, brique, sillex	
36	Maison (n° 4)	Allée de la Calonne	brique, pans de bois,	
37	Dépendances du n° 4	Allée de la Calonne	brique, pans de bois,	
38	Dépendances du n° 4	Allée de la Calonne	brique, pans de bois, lucarne	
39	Maison (n° 1)	Allée de la Calonne	pans de bois	
40	Lavoir	Route de Lisieux	pans de bois,	couverture tôle
41	Distillerie Busnel magasin	Route de Lisieux	brique, pans de bois	
41	Distillerie Busnel réception	Route de Lisieux	brique, pans de bois	
42	Distillerie Busnel entrepôt	Route de Lisieux	pans de bois, bardage bois	

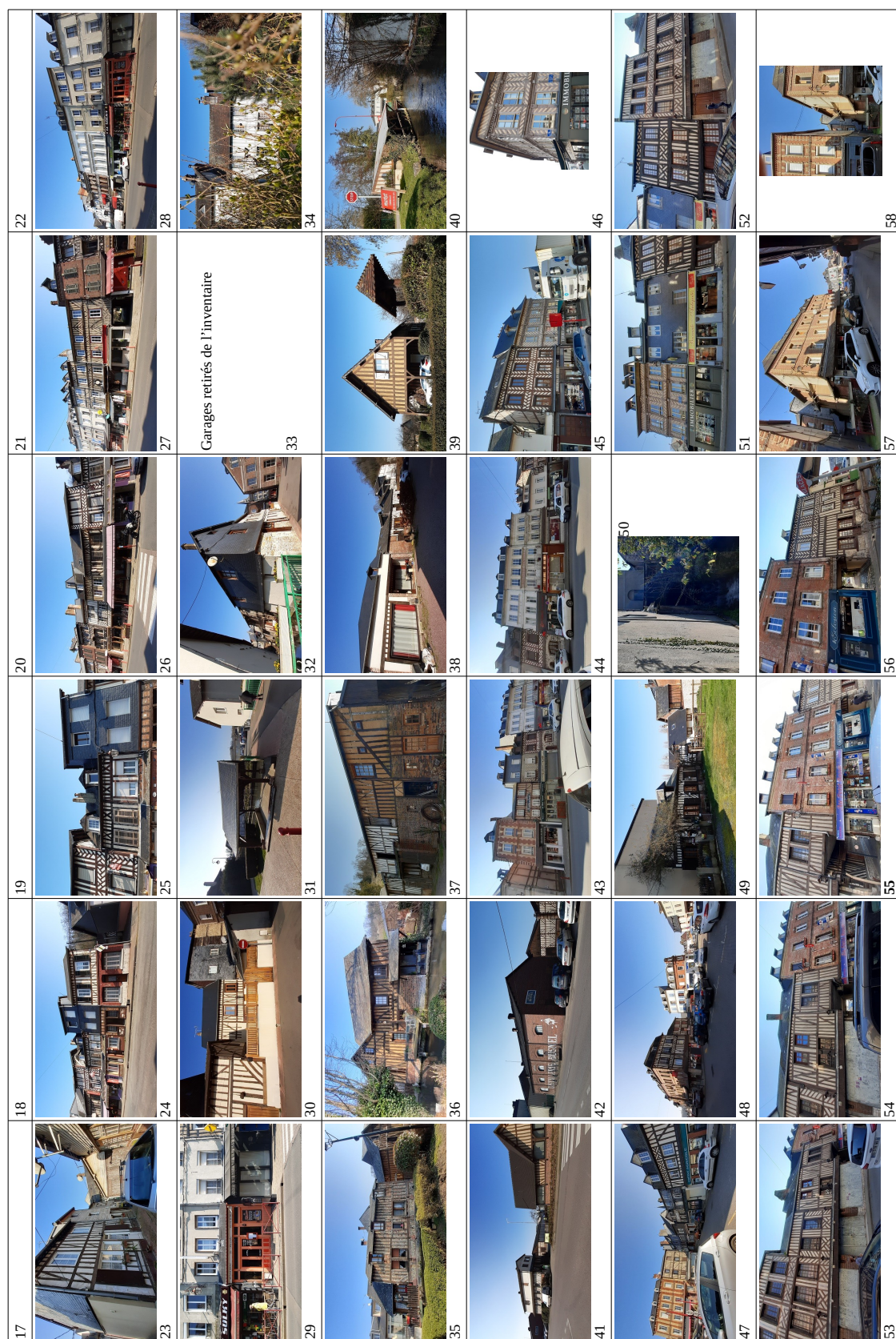
42	Distillerie Busnel	Route de Lisieux	brique	
43	Maisons de ville (n° 24)	Rue de l'Abbaye (pair)	brique bicolore, lucarne	céramique
43	Maison de ville (n° 22 et 20)	Rue de l'Abbaye (pair)	pan de bois, vitrine bois	
43	Maison de ville (n° 18)	Rue de l'Abbaye (pair)	pan de bois, essentage ardoise, lucarne	
43	Maison de ville (n° 16)	Rue de l'Abbaye (pair)	pierr., pan de bois, double lucarne	
44	Maison de ville (n° 14)	Rue de l'Abbaye (pair)	Chaux-plâtre, lucarne	peinture murale ancienne
44	Maison de ville (n° 12)	Rue de l'Abbaye (pair)	Chaux-plâtre, lucarne,	
44	Maison de ville (n° 10)	Rue de l'Abbaye (pair)	Chaux-plâtre, lucarne	
45	Maison de ville (n° 6)	Rue de l'Abbaye (pair)	pan de bois, vitrine	
46	Maison de ville (n° 4) et angle rue Paul Mare	Rue de l'Abbaye (pair)	pan de bois sculptés, lucarne, vitrine	
47	Credit agricole	Place du Général de Gaulle	essentage ardoise et pan de bois et lucarne	
47	Atelier ébéniste	Place du Général de Gaulle	essentage ardoise, vitrine	
47	Tapissier	Place du Général de Gaulle	pan de bois, vitrine	
47	Maison	Place du Général de Gaulle	essentage ardoise	
47	Auto-école	Place du Général de Gaulle	essentage ardoise, vitrine	
47	Maison perpendiculaire à la place	Place du Général de Gaulle	pan de bois	
47	Fleuriste	Place du Général de Gaulle	brique bicolore, lucarne	balcon en fer forgé,
48	Axa	Place du Général de Gaulle	brique, lucarne, vitrine bois	
48	Office de tourisme	Place du Général de Gaulle	pan de bois, chaux-plâtre, lucarne	
48	Gop pizza et boutique accolée	Place du Général de Gaulle	pan de bois, vitrine	
48	Caisse d'épargne	Place du Général de Gaulle	pan de bois, lucarne, vitrine	
49	Arrière-cour de la place Basse	Place du Général de Gaulle	pan de bois, lucarne	
50	Ancien moulin	Place du Général de Gaulle	enduit	
51	Maison de ville (n° 5 et 7)	Rue Paul Mare	essentage ardoise, lucarne	
52	Maison de ville (n° 9)	Rue Paul Mare	pan de bois	
52	Maison de ville (n° 11)	Rue Paul Mare	pan de bois	sculpture
53	Maison de ville (n° 13)	Rue Paul Mare	pan de bois	sculpture
54	Maison de ville avec porche (n° 15)	Rue Paul Mare	pan de bois	
55	Tabac « Au petit bazar » (n° 17)	Rue Paul Mare	brique, lucarne	
56	Maison de ville avec porche (n° 19)	Rue Paul Mare	brique, lucarne, vitrine bois	
56	Maison de ville (n° 21)	Rue Paul Mare	pan de bois, lucarne	
56	Maison de ville (n° 23)	Rue Paul Mare	pan de bois	
57	Maison de ville (angle place du Général de Gaulle)	Rue Paul Mare	brique bicolore, lucarne	
57	Maison de ville	Rue Paul Mare	brique polychrome	
58	Escalier tour	Rue Paul Mare	essentage ardoise	
59	Maison de ville (n° 6)	Rue Paul Mare	brique bicolore, lucarne	
60	Ancien relai de poste	Place de la Halle au Beurre	pierr., pan de bois	
61	Maison de ville (n° 1)	Place de la Halle au Beurre	pierr., pan de bois	
62	Ancien relai de poste	Place de la Halle au Beurre	pan de bois	sculpture
63	Maison de ville	Place de la Halle au Beurre	brique	
64	Maisons de ville (impasse n° 18)	Rue Paul Mare	brique, pan de bois, moellons, essentage ardoise,	encorbellement
65	Bibliothèque	Place du Théâtre	brique	
65	Théâtre	Place du Théâtre	brique bicolore,	fronton sculpté
66	Maison (n° 5)	Place du Théâtre	pan de bois, brique	
66	Hangar attenant au n° 5	Place du Théâtre	pan de bois, brique	
67	Maison de ville (cour privée du n° 22 rue P. Mare)	Rue Paul Mare	pan de bois	
68	Maison (n° 22)	Rue Paul Mare	pan de bois, encorbellement	

69	Maison bourgeoise et muret + grille (n° 34)	Rue Paul Mare	brique bicolore, céramique, lucarne,	grille fer forgé
70	Maison de ville (n° 38)	Rue Paul Mare	brique, silex, pans de bois, lucarne	
70	Maison de ville (n° 40)	Rue Paul Mare	brique, silex, pans de bois, chaux-plâtre, lucarne	
70	Maison de ville (n° 42)	Rue Paul Mare	brique, silex, pans de bois, chaux-plâtre, lucarne	
71	Maison bourgeoise en brique et muret + grille (n° 50)	Rue Paul Mare	brique, lucarne,	grille fer forgé
72	Maison (n° 64)	Rue Paul Mare	brique, silex, pans de bois	
73	Maison de ville (n° 63)	Rue Paul Mare	brique bicolore, lucarne	
74	Ancienne perception (angle rue de Verdun)	Rue Paul Mare	brique bicolore, lucarne	
75	Maison de ville et ses dépendances (n° 66)	Rue Paul Mare	brique, essentage ardoise, pans de bois, lucarne	
76	Maison (n° 68)	Rue Paul Mare	brique, silex, pans de bois,	escalier extérieur métal
77	Maison années 30 (n° 13)	Place du Théâtre	brique, silex, enduits, lucarne	
78	Maisons (n° 10)	Avenue de Chepstow	pans de bois	
78	Maison (n° 8)	Avenue de Chepstow	pans de bois	
79	Maisons divisée en 4 logements (n° 6)	Avenue de Chepstow	pans de bois, lucarne	
79	Maison (n° 6)	Avenue de Chepstow	Enduit, lucarne	modénatures blanches
80	Maison (n° 3)	Avenue de Chepstow	brique, pans de bois	
81	Maison (n° 3b)	Avenue de Chepstow	pans de bois, lucarne	
82	Maison bourgeoise rénovée (n° 4)	Avenue de Chepstow	brique, enduit,	comble mansardé
83	Maison de ville verte (n° 2)	Avenue de Chepstow	enduit sur pans de bois, lucarne	
83	Maison de ville jaune (n° 19)	Place du Général de Gaulle	enduit sur pans de bois, lucarne	
84	Bâtiment de la pharmacie (angle rue de Pont-Audemmer)	Place du Général de Gaulle	enduit sur pans de bois, lucarne	
84	Bâtiment de la pharmacie (n° 13)	Place du Général de Gaulle	pans de bois, lucarne	
85	Maison de ville (n° 14)	Place du Général de Gaulle	pans de bois, briquette, lucarne	
85	Maison de ville (n° 15)	Place du Général de Gaulle	pans de bois, briquette, lucarne	
86	Maison au-dessus de la boulangerie	Rue de Malou	pans de bois, vitrine	
86	Maison vitrine bleue	Rue de Malou	chaux-plâtre, vitrine bois, lucarne	
87	Maison de ville	Rue de Malou	brique bicolore, pans de bois, lucarne	
88	Maison (n° 20 dans l'impasse)	Rue de Malou	pans de bois	
89	Maison (angle avec la rue de la Paix)	Rue de Malou	brique, vitrines bois	
90	Maison (n° 26 et angle rue de la Paix)	Rue de Malou	pans de bois, brique, silex	
91	Maison de maître (logement du curé) (n° 5)	Rue de la Paix	brique	
92	Manoir (n° 43)	Rue de Malou	brique, pierre, lucarne	
93	Colombier du manoir	Rue de Malou	brique	
94	Anciennes écuries du manoir (n° 43)	Rue de Malou	brique, silex, lucarne	
95	Anciennes écuries du manoir (n° 45)	Rue de Malou	brique, silex, lucarne	
96	Maison dans cour privée	Rue de Malou	pans de bois, essentage bois	
97	Maison (n° 25 en impasse)	Rue de Malou	pans de bois, lucarne	
98	Maison de maître (n° 25 en impasse)	Rue de Malou	brique, auvent ardoise, lucarne	
99	Maison de ville (n° 21)	Rue de Malou	chaux-plâtre, lucarne	
99	Maison de ville (n° 23)	Rue de Malou	chaux-plâtre, lucarne	
100	Ancienne maison des religieuses (n° 7)	Rue de Malou	brique, pans de bois, lucarne	
101	Maison (en impasse)	Rue de Malou	brique, moellon, pans de bois, essentage bois, lucarne	
102	Maison (future boutique) (n° 5)	Rue de Malou	brique, pans de bois	
102	Maison de ville (n° 3)	Rue de Malou	brique, pans de bois	
103	Maison et boutique Tic et Puce	Rue de Malou	chaux-plâtre, lucarne, vitrine	
104	Boutique électroménager	Place du Général de Gaulle	pans de bois,	auvent
104	Boutique maison et jardin	Place du Général de Gaulle	pans de bois, lucarne	auvent

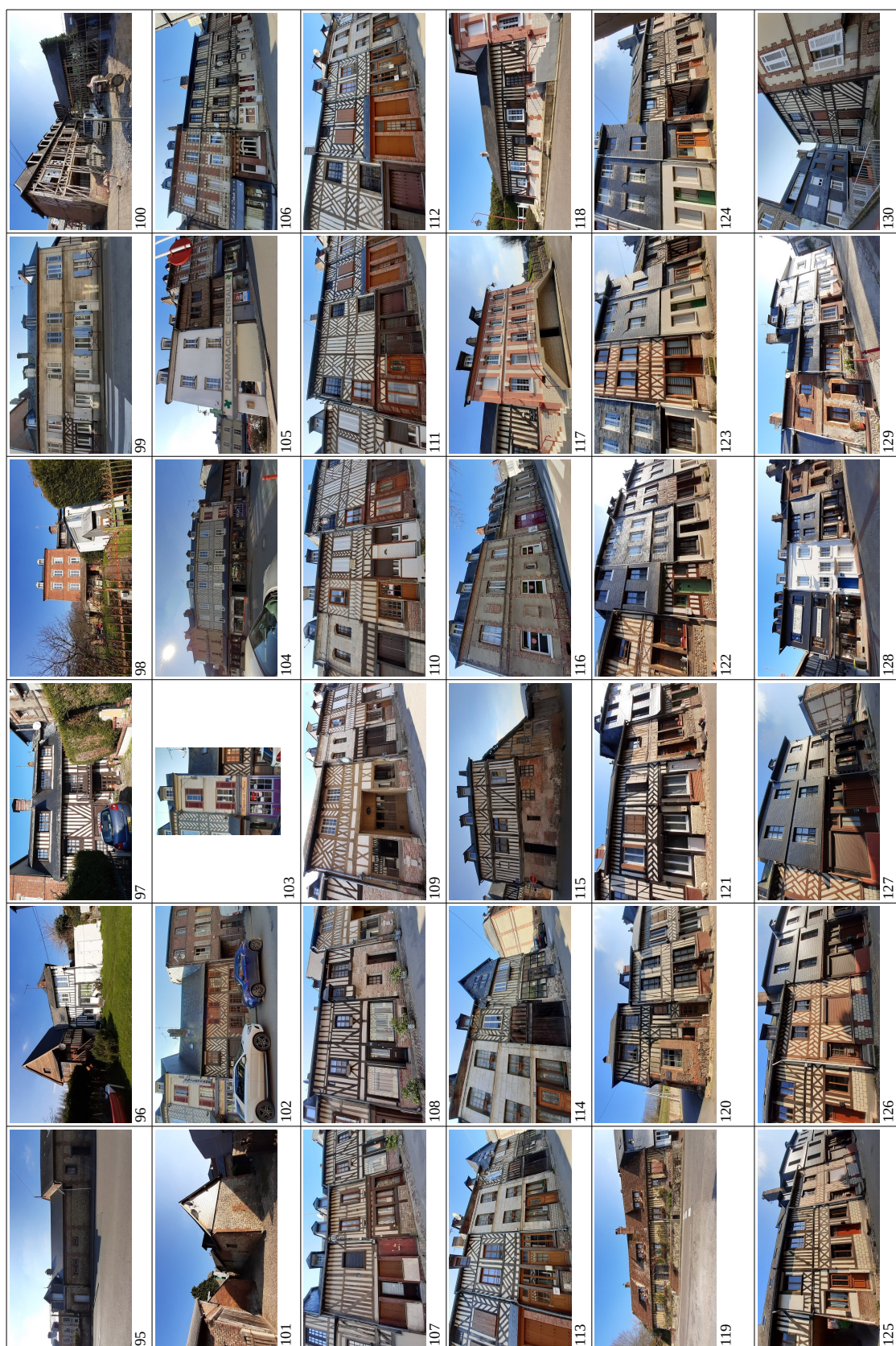
105	Bâtiment de la pharmacie	Rue de Pont-Audemmer	Chaux-plâtre, pans de bois, lucarne	
106	L'art de la Détente (n°7)	Rue de Pont-Audemmer	brique, pierre, lucarne	balcon en fer forgé,
106	Crêperie	Rue de Pont-Audemmer	pans de bois	
107	Maison de ville (n° 11)	Rue de Pont-Audemmer	pans de bois, lucarne	
107	Maison de ville (n° 13)	Rue de Pont-Audemmer	pans de bois, lucarne	
108	Maison de ville (n° 15)	Rue de Pont-Audemmer	brique, pans de bois,	fenêtre suspendue
109	Maison de ville (n° 15b)	Rue de Pont-Audemmer	brique, pans de bois, vitrine	
109	Maison de ville (n° 17)	Rue de Pont-Audemmer	pans de bois, pierre de parement, lucarne	
110	Maison de ville (n° 19)	Rue de Pont-Audemmer	brique, pans de bois, lucarne	
110	Maison de ville (n° 21)	Rue de Pont-Audemmer	pans de bois, lucarne	
111	Maison de ville (n° 23)	Rue de Pont-Audemmer	brique, pans de bois	
111	Maison de ville (n° 25)	Rue de Pont-Audemmer	silex, pans de bois,	porte bois surmontée de carreaux
112	Maison de ville (n° 27)	Rue de Pont-Audemmer	brique, pans de bois, auvent ardoise	
112	Maison de ville (n° 29)	Rue de Pont-Audemmer	silex, pans de pans, lucarne	
113	Maison de ville (n° 31)	Rue de Pont-Audemmer	Chaux-plâtre, lucarne	
114	Maison de ville (n° 33)	Rue de Pont-Audemmer	pans de bois, lucarne	
115	Maison du Xvème siècle (n° 6, à l'angle de la rue de Pont-Audemmer)	Rue de la Paix	brique, pans de bois, torchis, lucarne	
116	École privée Sainte Marie (n° 35)	Rue de Pont-Audemmer	brique, silex, enduit, lucarne	
117	Maison XVIIIe (n° 36)	Rue de Pont-Audemmer	brique peinte, pierre de parement, lucarne	
118	Longère (n° 38)	Rue de Pont-Audemmer	brique, pierre de parement, pans de bois	
119	Longère jumelée (n° 44 et 46)	Rue de Pont-Audemmer	brique, silex, pans de bois	
120	Maison de ville (n° 34)	Rue de Pont-Audemmer	brique, silex, pans de bois	
120	Maison de ville (n° 32)	Rue de Pont-Audemmer	brique, pans de bois, lucarne	
121	Maison de ville (n° 30)	Rue de Pont-Audemmer	brique peinte, pans de bois	
121	Maison de ville (n° 28)	Rue de Pont-Audemmer	brique, pans de bois	
121	Maison de ville (n° 26)	Rue de Pont-Audemmer	brique, silex, pans de bois	
122	Maison de ville (n° 24)	Rue de Pont-Audemmer	brique, silex, pans de bois, essentage ardoise, lucarne	
122	Maison de ville (n° 22)	Rue de Pont-Audemmer	essentage ardoise	
123	Maison de ville (n° 20)	Rue de Pont-Audemmer	brique, pans de bois, lucarne	
123	Maison de ville (n° 18)	Rue de Pont-Audemmer	essentage ardoise	
123	Maison de ville (n° 16)	Rue de Pont-Audemmer	essentage ardoise, lucarne	
124	Maison de ville sur porche (n° 14)	Rue de Pont-Audemmer	pans de bois	
124	Maison de ville (n° 12)	Rue de Pont-Audemmer	brique, pans de bois	
125	Maison de ville (n° 10)	Rue de Pont-Audemmer	pierre de parement, faux pans de bois, pans de bois	
126	Maison de ville (n° 8)	Rue de Pont-Audemmer	pierre, de parement, pans de bois, lucarne	
127	Maison de ville (n° 6)	Rue de Pont-Audemmer	essentage ardoise	
127	Maison de ville Atelier Gouty (n° 4)	Rue de Pont-Audemmer	brique, essentage ardoise, lucarne, vitrine bois	
128	Maison de ville (n° 13)	Place du Mont Mirel	Chaux-plâtre, lucarne	
128	Maison de ville (n° 12)	Place du Mont Mirel	brique, essentage ardoise, pans de bois, lucarne	
129	Maison de ville (n° 11)	Place du Mont Mirel	brique, silex	
129	Maison de ville (n° 10)	Place du Mont Mirel	brique, pans de bois, essentage ardoise	
129	Maison de ville (n° 9)	Place du Mont Mirel	brique, essentage ardoise, lucarne, vitrine bois	
129	Maison de ville (n° 8)	Place du Mont Mirel	brique, essentage ardoise	
129	Maison de ville (n° 6)	Place du Mont Mirel	Chaux-plâtre,	
130	Maison (n°2)	Place du Mont Mirel	brique, pans de bois	
130	Maison de ville (n°8)	Place du Général de Gaulle	essentage ardoise, lucarne	
131	Maison de ville (n° 5)	Place du Mont Mirel	Chaux-plâtre,	comble mansardé

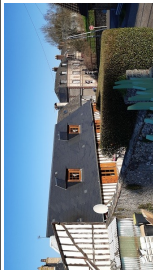
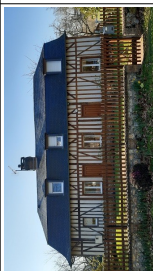
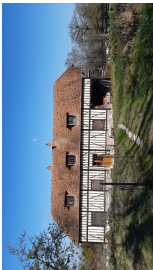
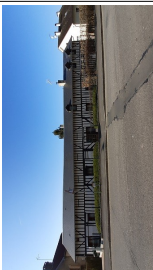
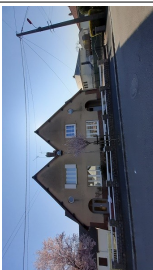
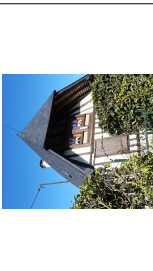
131	Maison de ville (n° 6)	Place du Mont Mirel	brique, lucarne	
132	Local itinérant (ancienne morgue)	Autour de l'église	brique	
133	Ancienne école (n° 24)	Rue Sainte Croix	brique, silex,	lucarne en fronton
134	Ancienne école (2ème bâtiment) (n° 24)	Rue Sainte Croix	Pierre, essentage ardoise en pignon, lucarne	
135	Église	Autour de l'église	brique, silex, pans de bois	
136	Ancien presbytère	Autour de l'église	brique, silex, lucarne	
137	Maison	Autour de l'église	pans de bois	
138	Maison Xxe	Côte du Calvaire	moellon au rez-de-jardin, enduit,	chaume
139	Maison (n° 1, ancienne grange)	Allée des Marronniers	pans de bois, brique, silex, lucarne	
140	Maison (n° 12)	Allée des Marronniers	brique et enduit, lucarne	
141	Maison (n° 20)	Allée des Marronniers	pans de bois,	comble mansardé
142	Maison (n° 15, ancien bât agricole)	Rue des Monts du Bourg	brique, silex, pans de bois, lucarne	
143	Maison (n° 13, ancien bât agricole)	Rue des Monts du Bourg	brique, pans de bois, lucarne	
144	Maison (n° 7, fenêtres bleues)	Rue des Monts du Bourg	brique, pans de bois	
145	Bâti ouvrier (n° 96)	Rue Augustin Hébert	pans de bois, lucarne	
146	Ancien bâti ouvrier de la distillerie Busnel) (n° 15 et 17)	Avenue Jules Paysan	brique, enduit	
147	Maison (n° 70)	Rue Paul Mare	pans de bois	
148	Château	Le Val Hébert	brique, pierre	damier
149	Maison de maître (n° 15)	Les Coutures	brique, lucarne	
150	Maison (n° 77)	Rue Paul Mare	pans de bois, lucarne, pierre de parement	









Photos 1 à 149 : UDAP 27
Photo 150 : Commune de Cormeilles

Annexe 3

Liste des espèces locales conseillées pour la plantation d'une haie champêtre dans l'Eure

		Liste des espèces locales conseillées pour la plantation d'une haie champêtre dans l'Eure						Sources: CAUE, Conservatoire botanique de Bailleul, DDTM, DREAL, PNRBSN (maj 31/12/2014)	
Type de haie	Nom français	Nom latin	Situation	Humidité	Luminosité	PH	Croissance	Toxicité	Feuillage
Arbres de haut-jet (>15m)	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Plateau / Coteau	Sec à moyen	Mi-ombre à plein soleil	Acide à très calcaire	Lente	Fruits comestibles	Caduc
	Aulne glutineux* (<i>Attention phytophthora</i>)	<i>Alnus glutinosa</i>	Fond de vallée	Humide à très humide	Plein soleil	Acide à calcaire	Rapide	/	Caduc
	Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Humide à très humide	Plein soleil	Acide à neutre	Rapide	/	Caduc
	Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Très sec à humide	Plein soleil	Très acide à calcaire	Rapide	/	Caduc
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Plateau	Sec à moyen	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Moyenne	Fruits comestibles	Caduc
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyen à très humide	Plein soleil	Acide à neutre	Lente	/	Caduc
	Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Sol sec	Demi-ombre à plein soleil	Calcaire	Lente	/	Caduc ou marscescent
	Chêne rouge d'Amérique	<i>Quercus rubra</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Sol drainé	Demi-ombre	Acide à neutre	Rapide	/	Caduc
	Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à très calcaire	Lente	/	Caduc
	Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyen à humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Moyenne	/	Caduc
	Erable plane	<i>Acer platanoides</i>		Moyen à humide	Mi-ombre	Neutre à calcaire	Lente	/	Caduc
	Hêtre commun (**)	<i>Fagus sylvatica</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyen à frais	Ombre à plein soleil	Très acide à très calcaire	Lente	Fruits comestibles	Marcescent
	If **	<i>Taxus baccata</i>	Plateau	Moyen à humide	Ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Lente	TOXIQUE	Persistant
	Marronnier	<i>Aesculus hippocastanum</i>			Soleil	Acide		Fruits toxiques	Caduc
	Merisier	<i>Prunus avium</i>	Plateau / Coteau	Moyen à frais	Mi-ombre à plein soleil	Acide à calcaire	Moyenne	Fruits comestibles	Caduc
	Noyer	<i>Juglans regia</i>		Moyen à humide	Mi-ombre à soleil	Neutre à très calcaire	Rapide	Fruits comestibles	Caduc
	Orme champêtre sélectionné* (<i>Attention Graphiose</i>)	<i>Ulmus minor</i>	Plateau / Fond de vallée	Moyen à humide	Plein soleil	Neutre à calcaire	Moyenne	/	Caduc

	Tilleul à larges feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>		Sec à humide	Ombre à mi-ombre	Acide à calcaire	Moyenne		Caduc
	Tilleul à petites feuilles**	<i>Tilia cordata</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyen à humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Moyenne	/	Caduc
	Tremble	<i>Populus tremula</i>	Plateau / Fond de vallée	Humide voire inondé	Plein soleil	Acide à neutre	Rapide	/	Caduc
Type de haie	Nom français	Nom latin	Situation	Humidité	Luminosité	PH	Croissance	Toxicité	Feuillage
Arbres (7-15m)	Aulne à feuille en cœur	<i>Alnus cordata</i>	Plateau / Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à calcaire	Rapide	/	Caduc
	Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>	Plateau / Fond de vallée	Moyen à très humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Moyenne	/	Caduc
	Cerisier Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	Coteau	Très sec à sec	Plein soleil	Neutre à très calcaire	Moyenne	/	Caduc
	Charme commun **	<i>Carpinus betulus</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Sec à humide	Ombre à plein soleil	Acide à calcaire	Lente	/	Marcescent
	Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	Plateau	Sec à moyen	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Moyenne	Fruits comestibles	Caduc
	Érable champêtre **	<i>Acer campestre</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Neutre à calcaire	Lente	/	/
	Poirier sauvage	<i>Pyrus pyrastrer</i>	Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Lente	Fruits comestibles	/
	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Moyenne	/	Caduc
	Prunier myrobolan	<i>Prunus ceracifera</i>	Fond de vallée	Moyen à humide	Mi-ombre à plein soleil	Neutre à calcaire	Moyenne	Fruits comestibles	Caduc
	Saule blanc	<i>Salix alba</i>	Fond de vallée	Moyen à très humide	Plein soleil	Acide à neutre	Rapide	/	Caduc
	Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	Fond de vallée	Moyen à humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Moyenne	/	Caduc
Type de haie	Nom français	Nom latin	Situation	Humidité	Luminosité	PH	Croissance	Toxicité	Feuillage
	Amélanchier vulgaire	<i>Amelanchier ovalis</i>	Coteau	Sec à moyen	Plein soleil	Acide à calcaire	Lente	/	Caduc
	Aubépine blanche	<i>Crataegus monogyna</i>		Moyen à humide	Mi-ombre à soleil	Neutre à calcaire	Moyenne		Caduc
	Bourdaine	<i>Rhamnus frangula</i>	Plateau	Moyen à très humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Lente	/	Caduc
	Buis commun	<i>Buxus sempervirens</i>	Coteau	Sec	Mi-ombre à plein soleil	Neutre à calcaire	Lente	/	Persistant

Arbustes (<7m)	Cassis	<i>Ribes nigrum</i>		Moyen à très humide	Ombre à mi-ombre	Très acide à neutre	Rapide	Fruits comestibles	Caduc
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Fond de vallée / coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Neutre à calcaire	Lente	Fruits comestibles	Caduc
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Moyenne	Légèrement toxique	Caduc
	Eglantier commun	<i>Rosa canina</i>		Sec à moyen	Soleil	Acide à calcaire	Lente		Caduc
	Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>		Sec à humide	Soleil	Très acide à très calcaire	Rapide	Fruits comestibles	Caduc
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Fond de vallée / coteau	Moyen à frais	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Lente	TOXIQUE	Caduc
	Groseillier fruits	<i>Ribes rubrum</i>		Moyen à très humide	Mi-ombre	Acide à neutre	rapide	Fruits comestibles	Caduc
	Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	Plateau / Fond de vallée	Moyen à humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Lente	Légèrement toxique	Persistant
	Lilas sauvage (espèce horticole)	<i>Syringa vulgaris</i>		Sec à humide	Mi-ombre à soleil	Neutre à très calcaire	Moyenne		Caduc
	Néflier commun	<i>Mespilis germanica</i>	Plateau / Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Lente	Fruits comestibles	Caduc
	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	Fond de vallée / coteau	Sec à humide	Plein soleil	Acide à calcaire	Lente	Légèrement toxique	Caduc
	Noisetier (Coudrier)	<i>Corylus avellana</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Moyenne	Fruits comestibles	Caduc
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Coteau	Sec à très humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Rapide	Fruits comestibles	Caduc
	Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	Fond de vallée	Moyen à très humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à très calcaire	Rapide	/	Caduc
	Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	Fond de vallée	Humide à très humide	Plein soleil	Neutre à calcaire	Rapide	/	Caduc
	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Fond de vallée	Moyen à très humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à calcaire	Rapide	/	Caduc
	Seringat (espèce horticole)	<i>Philadelphus coronarius</i>		Sec à humide	Mi-ombre à soleil	Très acide à très calcaire	Moyenne		Caduc
	Spirée (espèce horticole)				Mi-ombre à soleil				Caduc
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyen à très humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Rapide	Fruits comestibles	Caduc
	Troène d'Europe**	<i>Ligustrum vulgare</i>	Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Neutre à très calcaire	Rapide	Légèrement toxique	Semi-persistant

	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	Coteau	Très sec à moyen	Mi-ombre à plein soleil	Neutre à très calcaire	Rapide	Légèrement toxique	Caduc
	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Fond de vallée / coteau	Moyen à très humide	Ombre à plein soleil	Acide à très calcaire	Lente	Légèrement toxique	Caduc
Type de haie	Nom français	Nom latin	Situation	Humidité	Luminosité	PH	Croissance	Toxicité	Feuillage
Lianes	Lierre	<i>Hedera helix</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyen à humide	Ombre à mi-ombre	Acide à calcaire	Lente	/	Persistant
	Chèvrefeuille des haies	<i>Lonicera periclymenum</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyenne	Mi-ombre à plein soleil	Neutre	Rapide	Fruits TOXIQUES	Semi-persistant à persistant
Couvre-sols	Pervenche	<i>Vinca major</i>	Plateau / Fond de vallée	Moyen à sec	Mi-ombre à ombre	Neutre	Moyenne	TOXIQUE	Persistant
	Pervenche	<i>Vinca minor</i>	Plateau / Fond de vallée	Moyen à sec	Mi-ombre à ombre	Neutre	Moyenne	TOXIQUE	Persistant

* Essences sensibles à certaines maladies ou insectes (cf. DRAAF)

** Essences qui supportent bien la taille

Informations techniques	
Intérêts d'une haie champêtre :	effet brise vent - protection des sols – infiltration des eaux de ruissellement – dégradation des polluants – intérêt floristique – habitat et corridor pour la faune – intérêt cynégétique – qualités paysagères – économie locale (peut fournir un combustible renouvelable, source d'emploi pour la plantation, l'entretien, la récolte)
Période de plantation :	fin novembre à fin mars (période de repos végétatif), éviter les périodes de gel.
Choix des plants :	choisir au minimum 3 essences différentes (à racines nues ou en motte) - Il est conseillé de choisir des plants d'1 à 3 ans (de 0,3 à 1,2m) car leur plantation est plus facile et la reprise est meilleure - Lors de l'achat, il faut vérifier que le système racinaire est bien développé et ramifié et le bourgeon terminal ne doit pas être abîmé - Un certificat de provenance des plants est nécessaire
Législation :	À défaut de règlement ou d'usages locaux, les distances de plantation énoncées à l'article 671 du code civil prévoit que les arbres dont la hauteur est/ ou sera supérieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimum de 2 mètres de la propriété voisine et que les arbres dont la hauteur est/ ou sera inférieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimale de 0,5 mètre de la propriété voisine (une distance d'1 mètre facilite l'entretien futur de la haie). Le défaut d'entretien, de taille ou d'élagage d'une haie est de nature à engager la responsabilité civile du propriétaire négligeant.

Espèces DECONSEILLÉES pour la constitution d'une haie

Plantes considérées comme ENVAHISSANTES dans le Nord-Ouest de la France*	Espèces INADAPTEES au paysage régional
Ailante glanduleux (<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle) Cerisier tardif (<i>Prunus serotina</i> Ehrh) Cornouiller soyeux (<i>Cornus sericea</i> L.) Érable négado (<i>Acer negundo</i> L.) Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>) Rosier rugueux (<i>Rosa rugosa</i> Thunb.) Buddleia de David (<i>Buddleja davidii</i>) = arbre à papillons Cytise faux-ébénier (<i>Laburnum anagyroides</i> Med.)	Thuyas (<i>Thuja</i> sp.) Lauriers (<i>Laurus</i> sp.) Cyprés (<i>Cupressus</i> sp.) Photinia « red robin » (<i>Photinia x fraseri</i> red robin) Sumac de Virginie (<i>Rhus typhina</i> L.)
* données du Conservatoire Botanique National de Baillieux	

Bibliographie	Fiche Conseil plantation réalisée par le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande (www.pnr-seine-normande.com/brochures.html) Fiche Planter des haies champêtres, un geste écocitoyen de l'AREHN (http://www.arehn.asso.fr/publications/cpai/cpai11.pdf) Fiches CAUE 76 sur planter des haies (www.caue76.org/spip.php?rubrique10)
---------------	--

Annexe 4

Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance **règlementaire**

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-reglementaire-ancienne-nouvelle-reference>

Annexe 5

Linéaires commerciaux à préserver

