Plan Local d'Urbanisme

# Pièce 3a : Règlement écrit



## LAUNAY

Prescrit le : 20 novembre 2015

Arrêt : 25 août 2023

Approbation : 8 novembre 2024

2AD
Une approche environnementale au service de vos projets

géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE

# Sommaire

**Préambule** ..... **3**

**Dispositions générales** ..... **5**

**Zone urbaine (U)** ..... **13**

**Zone Agricole Paysagère (Ap)** ..... **27**

**Zone Naturelle (N)** ..... **35**

**ANNEXES** ..... **45**

# Préambule

## 1. Introduction

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Launay organise un droit à bâtir sur 3 zones :

- La zone U (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, à caractère ancien, peut donc accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.

  La zone Urbaine comprend 2 secteurs :
  - Ub pour l'espace bâti résidentiel ;
  - Uz pour l'espace dédié aux activités économiques.

- La zone Ap est un protégé pour des intérêts patrimoniaux et/ou paysagers.

- La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels. La zone naturelle comprend un sous-secteur Nj correspondant à des espaces ne pouvant être densifiés pour des raisons paysagères et/ou environnementales.

# Dispositions générales

## 1.1 Article 1 – Champ d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

## 1.2 Article 2 – portée du règlement à l'égard d'autres législations

**Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R.111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R.111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R.111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R.111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Article L.111-1-6 : Les dispositions de l'article L.111-1-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couverte par le

PLU : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ». Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**Autres législations**

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- Les arrêtés préfectoraux du 03/01/2002 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

**Règlementation relative aux vestiges archéologiques**

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531- 14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

## 1.3 Article 3 – division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones.

**Les zones urbaines (U)**

- Les zones Ub concernent les secteurs résidentiels structurés. Elles ont vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties.
- La zone Uz concerne le secteur dédié aux activités économiques.

**La zone agricole (Ap)**

- La zone Ap concerne les secteurs protégés pour des questions paysagères.

**La zone naturelle (N)**

- La zone N stricte correspond aux espaces à protéger pour leurs caractéristiques naturelles et paysagères et pour le maintien des continuités écologiques. La zone naturelle comprend un sous-secteur Nj correspondant à des espaces ne pouvant être densifiés pour des raisons paysagères et/ou environnementales.

## 1.4 Article 4 – adaptations mineures

- Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

## 1.5 Article 5 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager

**Protection du cadre bâti**

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- Tous travaux effectués sur les éléments remarquables du patrimoine repérés au plan de zonage sont soumis à autorisation,
- Tous travaux effectués sur les éléments remarquables du patrimoine repérés au plan de zonage devront respecter les prescriptions particulières définies en annexe n° 3 du présent règlement.
- Respecter les prescriptions inscrites dans les fiches descriptives de ces éléments annexées au présent règlement dont la fiche « les Essentiels » réalisée par l'UDAP27.

**Protection du cadre naturel**

Les éléments paysagers constitutifs du cadre naturel de Launay se répartissent en plusieurs catégories repérées au règlement graphique :

### Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

### Plantations d'alignement à conserver ou à créer repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les plantations d'arbres formant alignement, notamment le long des voiries ou les clos-masures, sont à conserver, à planter ou à restaurer.
- Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.
- Un périmètre suffisant (15m minimum) doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. L'imperméabilisation, les installations et les dépôts sont proscrits dans ces périmètres.
- Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un même sujet végétal afin de ne pas rompre l'alignement.

### Essences végétales

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. Les essences locales sont exigées (cf. annexe 2 du règlement écrit).

### Secteurs humides

Il s'agit de secteurs à forts enjeux écologiques, économique et social. Leur fragilité nécessite une protection, notamment parce qu'elles jouent un rôle majeur face au dérèglement climatique et à la préservation de la ressource en eau.

L'inventaire des secteurs humides n'est pas exhaustif et n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du terrain répond aux critères de l'arrêté du Ier octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

La présence d'une zone humide invite à sa préservation. Ainsi, tout projet portant atteinte, dégradant ou détruisant, le caractère naturel ou humide de la zone reportée au règlement graphique est interdit.

L'assèchement, l'imperméabilisation, ou le remblai de zones humides est interdit.

En cas d'atteinte portée à une zone humide, le pétitionnaire devra démontrer de l'impossibilité d'un projet évitant cette atteinte.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Sont dans tous les cas interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol.

**Gestion des eaux pluviales**

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration…) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

## 1.6 Article 6 – Dispositions générales applicables à certains travaux

**Permis de démolir**

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

**Edification des clôtures**

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

**Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

**Travaux sur bâti existant**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour

objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Launay ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

## 1.7 Article 7 – Dispositions relatives au métabolisme urbain

Le métabolisme urbain gère les échanges entre la nature et l'espace urbain. Il concerne des matières vivantes ou inertes, des produits, des énergies. Ces flux répondent à des attentes, mais induisent aussi des déchets et des pollutions. Les moins maîtrisés de ces effets concernent les gaz à effet de serre qui participent directement au changement climatique. Le contrôle du métabolisme cherche à créer un équilibre capable de reproduire des conditions acceptables pour les générations futures proches.

Sur ce sujet le PLU se doit de prendre en compte à son niveau les différentes politiques et directives nationales et européennes en vigueur. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

- La gestion économe du territoire,
- La construction de bâtiments économes en énergie,
- La gestion de l'environnement sonore,
- L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,
- La relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier,
- La reconstitution des solidarités urbaines et le développement de la vie de quartier,
- Le droit à un travail de qualité,
- Le renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux.

Les enjeux environnementaux ne font pas l'objet d'un article spécifique, mais sont présents dans l'ensemble du volet règlementaire. Ils concernent aussi bien la cohabitation des activités humaines avec la nature que l'équité sociale.

## 1.8 Article 8 – Prise en compte des risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire

Les risques et nuisances cités ci-après font soit l'objet d'un renvoi à

une annexe au PLU, soit d'un renvoi à une réglementation locale ou nationale du risque.
La commune de Launay est concernée par :

- Un risque d'inondation par débordement de la Risle et remontée de nappes ;
- Un risque de transport de matières dangereuses et d'exposition au bruit lié à la RD133 et la voie ferrée ;
- Un risque de feu de forêt.

**Le risque d'inondation**

**Le risque d'inondation par débordement de la Risle et Georgette**

Le territoire est concerné par le PPRi de la Risle Aval. Le zonage de ce dernier est reporté au plan graphique et le règlement annexé s'impose. Tout projet inclus dans les zones concernées par le PPRi devra s'y référer.

**Le risque d'inondation par remontée de nappes**

Dans les secteurs soumis à un risque moyen à fort et en secteurs de nappes affleurantes, les sous-sols et constructions en excavation du sol seront interdits afin d'éviter l'exposition des biens et personnes aux inondations.

**Le risque d'inondation par ruissellement**

Non concerné.

**Les risques et nuisances liés aux infrastructures routières et ferroviaires**

Les constructions neuves devront prendre en compte ces nuisances et prévoir le recul nécessaire aux axes concernés pour garantir la sécurité et la santé des personnes. Dans les secteurs inclus dans les zones de bruit des infrastructures, des règles d'isolation acoustique des bâtiments neufs sont imposées.

**Le risque feu de forêt et les Obligations Légales de Débroussaillement (OLD)**

- La commune de Launay est exposée au risque de feu de forêt. Une obligation de débroussaillement s'applique sur la commune à travers l'arrêté n° : DDTM/SEBF/2023-211. Cet arrêté est consultable en annexe du PLU.

## 1.9 Article 9 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

**Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les

précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
- Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie de celui affectant la superficie de terrain cédé.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorisées figurent aux documents graphiques.

**Les orientations d'aménagement d'ensemble**

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations règlementaire.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les lotissements,
- Les ZAC,
- Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- Les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

**Le Droit de Préemption Urbain (DPU)**

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption Urbain simple ou renforcé sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

# Zone urbaine (U)

## 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées à travers le tableau suivant.
Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au *1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

| | SOUS-DESTINATIONS | ZONE Ub | | | ZONE Uz | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ***Autorisation*** | ***Autorisation sous condition (1.2)*** | ***Interdiction*** | ***Autorisation*** | ***Autorisation sous condition (1.2)*** | ***Interdiction*** |
| **Exploitation agricole et forestière** | *Exploitation agricole* | | | X | | | X |
| | *Exploitation forestière* | | | X | | | X |
| **Habitation** | *Logement* | X | | | | | X |
| | *Hébergement* | X | | | | | X |
| **Commerce et activités de service** | *Artisanat et commerce de détail* | | X | | X | | |
| | *Restauration* | | X | | X | | |
| | *Commerce de gros* | | | X | X | | |
| | *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle* | X | | | X | | |
| | *Hôtel* | | X | | | | X |
| | *Autres hébergements* | | X | | | | X |
| | *Cinéma* | | | X | | | X |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* | X | | | X | | |
| | *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* | X | | | X | | |
| | *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* | X | | | | | X |
| | *Salles d'art et de spectacles* | | X | | | | X |
| | *Equipements sportifs* | X | | | X | | |
| | *Autres équipements recevant du public* | X | | | X | | |
| **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** | *Industrie* | | | X | X | | |
| | *Entrepôt* | | X | | X | | |
| | *Bureau* | X | | | X | | |
| | *Centre de congrès et d'exposition* | | | X | | | X |

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

**Règles générales :**

**Pour l'ensemble de la zone urbaine**

- Toute activité pouvant générer des nuisances importantes dans un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles et du stationnement pourra être interdite.
- En zone Ub, l'extension d'une construction existante est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50m² d'emprise au sol.
- La création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 50m² de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU.
- En zone Uz, la création d'annexes et les extensions ne sont pas limitées.
- En zone Ub sont strictement interdits le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature. Il n'y a pas de limitation dans la zone Uz.
- En zone Ub, les activités hydrauliques liées à l'ancien moulin sont autorisées.

**Règles spécifiques à certains secteurs** :

- Pour les secteurs concernés par un risque naturel, sont interdites toutes formes de constructions nouvelles qui ne respecteraient pas les prescriptions présentées à l'Article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Dans les secteurs de zones humides et soumis à un risque de remontée de nappe, sont interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol. En cas de zone humide avérée, les surfaces remblayées devront faire l'objet d'une compensation. Le pétitionnaire devra par ailleurs respecter les dispositions définies à l'article 5 des Dispositions générales du présent règlement.

# 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

**Principes généraux**

Le projet de construction devra préciser son parti d'aménagement vis-à-vis du voisinage pour la volumétrie, l'implantation des constructions.

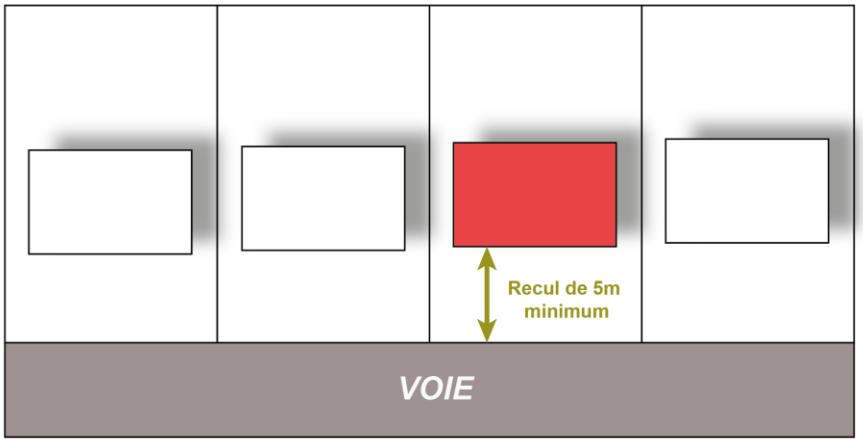
Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

**L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

**En zone Ub :**

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 10 mètres minimum par rapport à la RD133.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

*Schéma illustratif :*




**En zone Uz :**

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 6 mètres minimum par rapport à la RD24.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

**Cas particuliers**

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles générales de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

**L'implantation par rapport aux limites séparatives**

**En zone Ub :**

- Les nouvelles constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En cas de recul, celui-ci doit au moins être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

**En zone Uz :**

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 15 mètres minimum par rapport aux berges.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

**Cas particuliers**

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**En zones Ub et Uz :**

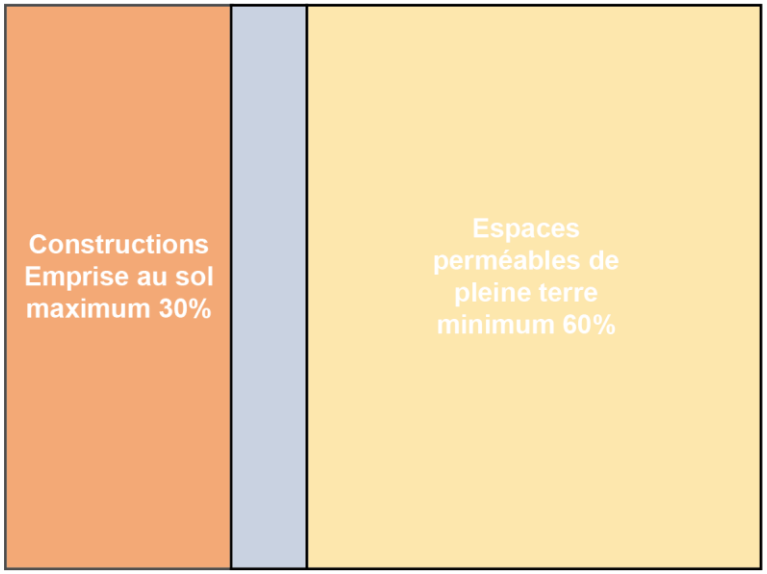
- Non règlementé.

**Emprise au sol maximale des constructions**

**En zone Ub :**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions réunies ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.
- Les espaces de pleines terres devront représenter au minimum 60% de l'unité foncière.
- Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

*Schéma illustratif :*




**En zone Uz :**

- Non réglementé.

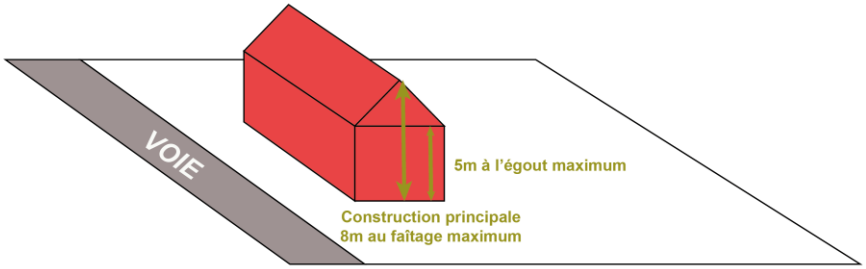
## Hauteurs des constructions

### Règles générales

**En zone Ub :**

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
  - 5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
  - 8 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder la hauteur de la construction principale.

*Schéma illustratif :*




**En zone Uz :**

- Non réglementé.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Principes généraux**

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

- Les matériaux destinés à être enduits, tels parpaings, briques creuses, plaques de béton devront être recouverts d'un enduit dans les couleurs autorisées.
- Les annexes devront être réalisées en harmonie avec la construction principale (pente de toiture, volume, couleur et matériaux).
- Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.
- Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites (hors tertres d'infiltration).
- La hauteur des soubassements est limitée à 0,40m maximum. Ils doivent être traités en harmonie avec le reste de la construction.
- Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

**Gabarits et volumes**

- Les garages en sous-sol sont interdits ;
- Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, le niveau du plancher bas rez-de chaussée doit être défini selon le règlement du PPRi Risle Aval.

**Façades et ouvertures**

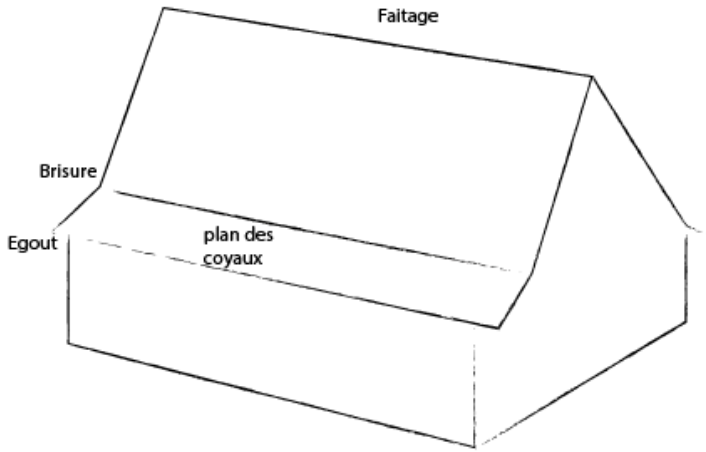
**Principes généraux**

- Les couleurs des façades doivent se rapprocher des couleurs de la pierre ou de la terre extraite localement. Les tons ocres et sables sont conseillés. Le blanc pur est interdit.
- Les ouvertures en façade devront respecter les proportions des ouvertures des constructions traditionnelles (hauteur supérieure à la largeur).
- La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.

**Toitures et couvertures**

**Dispositions générales**

- La zone Uz n'est pas concernée par les dispositions suivantes.
- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° hors prolongement de coyaux.




Les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.

- Les matériaux autorisés sont les toitures en chaumes, tuiles vieillies, ardoises ou de même aspect ou teinte. Cette règle ne s'applique pas sur les annexes si :
    - L'annexe n'est pas visible depuis l'espace public.
    - L'annexe est visible depuis l'espace public mais représente une surface de plancher inférieure à 20m².
- Les toitures en tôle ondulée ou bac acier sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.
- Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- pour les annexes et les extensions des constructions principales ;
- pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques ;
- pour les constructions d'un seul niveau :
- pour des toitures accessibles.

- Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la parcelle ou avec le site environnant.
- Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.
  Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à

la qualité urbaine des lieux. Ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle.

**Dispositions particulières**

- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment.
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des annexes aux constructions principales et des extensions (dont vérandas) à condition que la qualité et la conception architecturale du bâtiment le justifie et s'accompagne d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois.
- Les capteurs solaires et appareils nécessitant une installation en toiture tels que pompes à chaleur, appareil de traitement d'air… sont autorisés dans la mesure où ils sont soit intégrés à la couverture, soit accompagnés de dispositif permettant de limiter leur impact visuel dans le paysage et l'environnement.
- Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer à la construction.
- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont interdites.

**Clôtures en limite d'emprise publique (hors zone Uz)**

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

- C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 1,50 mètres de hauteur (hors mur de soutènement) pour les murs pleins et 1,80 mètres pour les haies, mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus.
- L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.
- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - de haies d'essences locales (voir les essences en annexe du règlement écrit),
  - de matériaux naturels : lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives,
  - de grillages en métal gris ou verts doublés ou non d'une haie d'essence locale (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage).
  - de lisses en béton non jointives, doublées ou non d'une haie d'essences locales ou d'un grillage en métal.

- de murs bahuts d'une hauteur de 60 cm à 1 m surmonté d'un dispositif à claire voie (sauf lames occultantes) doublé ou non d'une haie d'essence locale.

**Clôtures en limite séparative (hors zone Uz)**

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

- La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,00 mètres et 1,50 mètres en cas de mur plein.
- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées soit :
  - de haies d'essences locales (voir les essences en annexe du règlement écrit),
  - de matériaux naturels : lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives,
  - de grillages en métal gris ou verts doublés ou non d'une haie d'essence locale (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
  - de lisses en béton non jointives, doublées ou non d'une haie d'essences locales ou d'un grillage en métal,
- Les matériaux de type plaques béton, tôle ondulée, panneau de bois sont interdits.
- Les murs pleins, murs bahuts et soubassements bétons sont interdits en limite de zone A ou N du PLU. La clôture doit être végétale composée d'essences locales (liste fournie), éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm).
- Afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, au moins une ouverture de 15cm par 15 cm devra être créée sur chaque limite parcellaire.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**Eléments de paysages protégés**

**Les alignements de murs et de façades remarquables (L.151-19 du Code de l'urbanisme)**

- Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
- Se reporter à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

**Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'urbanisme)**

- Les espaces paysagers existants identifiés au règlement graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.

- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes, qui devront, au maximum, restées perméables.
- Toute installation devra être réalisée dans un souci d'intégration paysagère afin de ne pas entraver les vues lointaines et/ou perspectives.

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM |
|---|---|
| **Habitation** | *2 places par logement avec entrée charretière obligatoire* |
| **Autres destinations** | *En dehors des voies* |

**Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m.
- L'aménagement des places doit se faire de préférence latéralement plutôt qu'en enfilade.
- En cas d'extension, les normes de stationnement suivantes ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.
- Pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, des installations techniques nécessaires à la recharge de véhicules hybrides ou électriques devront être prévues.
- Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).
- Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

## 3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations

en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

## 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

**Principes généraux**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**Accès**

**Règle générale**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

**Accès sur la voie publique**

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

**Voirie**

**Règle générale**

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 m.

- Les sentes et chemins piétonniers identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics).

## 3.2 Desserte par les réseaux

**Eau potable**

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en annexe du dossier de PLU.

**Eaux usées**

- En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

**Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.
- Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum.

**Electricité, téléphone, réseaux numériques**

**Principes généraux**

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

**Réseaux électriques**

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

**Réseaux numériques**

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.
- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

# Zone Agricole Paysagère (Ap)

## 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole paysagère sont indiquées à travers le tableau suivant.
Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au *1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

| DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | ZONE Ap | | |
|---|---|---|---|---|
| | | ***Autorisation*** | ***Autorisation sous condition (1.2)*** | ***Interdiction*** |
| **Exploitation agricole et forestière** | *Exploitation agricole* | | X | |
| | *Exploitation forestière* | | | X |
| **Habitation** | *Logement* | | | X |
| | *Hébergement* | | | X |
| **Commerce et activités de service** | *Artisanat et commerce de détail* | | | X |
| | *Restauration* | | | X |
| | *Commerce de gros* | | | X |
| | *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle* | | | X |
| | *Hôtel* | | | X |
| | *Autres hébergements* | | | X |
| | *Cinéma* | | | X |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* | | | X |
| | *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* | | | X |
| | *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* | | | X |
| | *Salles d'art et de spectacles* | | | X |
| | *Equipements sportifs* | | | X |
| | *Autres équipements recevant du public* | | | X |
| **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** | *Industrie* | | | X |
| | *Entrepôt* | | | X |
| | *Bureau* | | | X |
| | *Centre de congrès et d'exposition* | | | X |

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

**Règles générales :**

- En zones Ap, seuls les abris pour animaux sont autorisés sous réserve d'avoir un caractère démontable afin de garantir un retour à l'état initial.
- Les abris pour animaux sont autorisés sous conditions de ne pas dépasser 50m² d'emprise au sol par unité foncière de plus de 2 hectares.

**Règles spécifiques à certains secteurs** :

- Dans les secteurs de zones humides et soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe, sont interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol. Le pétitionnaire devra par ailleurs respecter les dispositions définies à l'article 5 des Dispositions générales du présent règlement.

# 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

**Principes généraux**

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

**L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

**En zone Ap :**

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 20 mètres minimum de part et d'autre d'une route départementale (RD).
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 15 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

**Cas particuliers**

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles générales de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

**L'implantation par rapport aux limites séparatives**

**En zone Ap :**

- Non règlementé.

**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**En zone Ap :**

- Non règlementé.

**Emprise au sol maximale des constructions**

**Règles générales**

Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

**En zone Ap :**

- Non règlementé.

**Hauteurs des constructions**

**En zone Ap :**

- La hauteur des constructions agricoles mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
  - 4 mètres à l'égout du toit pour les constructions à vocation agricole ;
- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 5 mètres au faîtage.
- La hauteur des extensions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder la hauteur de la construction principale.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Principes généraux**

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

- Les matériaux destinés à être enduits, tels parpaings, briques creuses, plaques de béton devront être recouverts d'un enduit dans les couleurs autorisées.
- Les annexes devront être réalisées en harmonie avec la construction principale (pente de toiture, volume, couleur et matériaux).
- Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.
- Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites (hors tertres d'infiltration).

**Gabarits et volumes**

- Non réglementé.

**Façades et ouvertures**

**Principes généraux**

- Non réglementé.

**Toitures et couvertures**

**Dispositions générales**

- Non réglementé.

**Dispositions particulières**

- Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer à la construction.
- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont interdites.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**Eléments de paysages protégés**

**Les alignements de murs et de façades remarquables (L.151-19 du Code de l'urbanisme)**

- Se reporter à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

**Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'urbanisme)**

- Les espaces paysagers existants identifiés au règlement graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
  Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes, qui devront, au maximum, restées perméables.
- Toute installation devra être réalisée dans un souci d'intégration paysagère afin de ne pas entraver les vues lointaines et/ou perspectives.

**Stationnement**

- Non règlementé.

# 3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

## 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

**Principes généraux**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**Accès**

**Règle générale**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

**Accès sur la voie publique**

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

**Voirie**

**Règle générale**

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 m.
- Les sentes et chemins piétonniers identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics).

## 3.2 Desserte par les réseaux

- Non réglementé.

# Zone Naturelle (N)

## 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone naturelle sont indiquées à travers le tableau suivant.
Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au *1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

| DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | ZONE N | | | ZONE Nj | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Autorisation* | *Autorisation sous condition (1.2)* | *Interdiction* | *Autorisation* | *Autorisation sous condition (1.2)* | *Interdiction* |
| **Exploitation agricole et forestière** | *Exploitation agricole* | | X | | | | X |
| | *Exploitation forestière* | | X | | | | X |
| **Habitation** | *Logement* | | | X | | X | |
| | *Hébergement* | | | X | | | X |
| **Commerce et activités de service** | *Artisanat et commerce de détail* | | | X | | | X |
| | *Restauration* | | | X | | | X |
| | *Commerce de gros* | | | X | | | X |
| | *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle* | | | X | | | X |
| | *Hôtel* | | | X | | | X |
| | *Autres hébergements* | | | X | | | X |
| | *Cinéma* | | | X | | | X |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* | | | X | | | X |
| | *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* | | | X | | | X |
| | *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* | | | X | | | X |
| | *Salles d'art et de spectacles* | | | X | | | X |
| | *Equipements sportifs* | | | X | | | X |
| | *Autres équipements recevant du public* | | X | | | | X |
| **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** | *Industrie* | | | X | | | X |
| | *Entrepôt* | | | X | | | X |
| | *Bureau* | | | X | | | X |
| | *Centre de congrès et d'exposition* | | | X | | | X |

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

**Règles générales :**

- En zone N, les constructions, installations et aménagement liés à l'exploitation agricole et forestière sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites.
- Les abris pour animaux sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager de site et ne fassent aps obstacle au déplacement de la faune sauvage.
- En zones N et Nj, l'extension d'une construction existante est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50m² d'emprise au sol.
- En zones N et Nj, la création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 50m² de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU. Elles doivent se situer à moins de 30 mètres de la construction principale.
- En zone N, sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services public, comme ceux nécessaires à la proximité immédiate de l'eau.
- Sont strictement interdits le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.
- En zone N, les activités hydrauliques liées à l'ancien moulin sont autorisées. Elles ne devront toutefois pas compromettre la libre circulation des espèces aquatiques de la Risle et son réseau hydrographique et de la trame bleue en général.
- En zone N et Nj l'entretien des cours d'eau est autorisé et encouragé. Les règles générales liées à ces travaux sont les suivantes :
    - L'introduction d'espèces exotiques envahissantes est interdite (plantes terrestres exotiques horticoles ou plantes aquatiques et faune aquatique issues de l'aquariophilie,...),
    - Enlever les embâcles et autres obstacles au bon écoulement naturel des eaux,
    - Le faucardage est autorisé s'il est nécessaire à la gestion des inondations. Il devra être réalisé entre le 1er août et le 15 septembre,
    - En cas de besoin, les travaux de restauration sont autorisés et seront mis en œuvre avec les acteurs locaux (association syndicale autorisée de la Risle médiane, Office Français de la Biodiversité, Police de l'Eau, notamment).

# 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

**Principes généraux**

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

**L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 20 mètres minimum de part et d'autre d'une route départementale (RD).
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 15 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

**Cas particuliers**

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles générales de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.
- Les annexes de type piscine ne sont pas autorisées dans la marge de recul.

**L'implantation par rapport aux limites séparatives**

- Non règlementé.

**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

**Emprise au sol maximale des constructions**

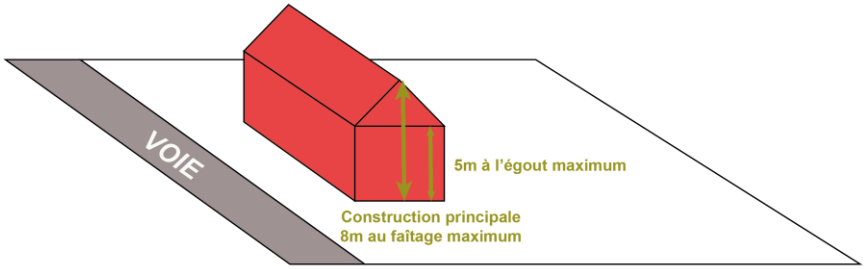
- Non réglementé.

**Hauteurs des constructions**

**Règles générales**

- La hauteur des constructions agricoles mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
  - 4 mètres à l'égout du toit pour les constructions à vocation agricole ;
- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
  - 5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
  - 8 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 5 mètres au faîtage.
- La hauteur des extensions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder la hauteur de la construction principale.

*Schéma illustratif :*




## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Principes généraux**

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

- Les matériaux destinés à être enduits, tels parpaings, briques creuses, plaques de béton devront être recouverts d'un enduit dans les couleurs autorisées.
- Les annexes devront être réalisées en harmonie avec la construction principale (pente de toiture, volume, couleur et matériaux).
- Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.
- Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites (hors tertres d'infiltration).
- La hauteur des soubassements est limitée à 0,40m maximum. Ils doivent être traités en harmonie avec le reste de la construction.
- Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

**Gabarits et volumes**

- Les garages en sous-sol sont interdits ;

## Façades et ouvertures

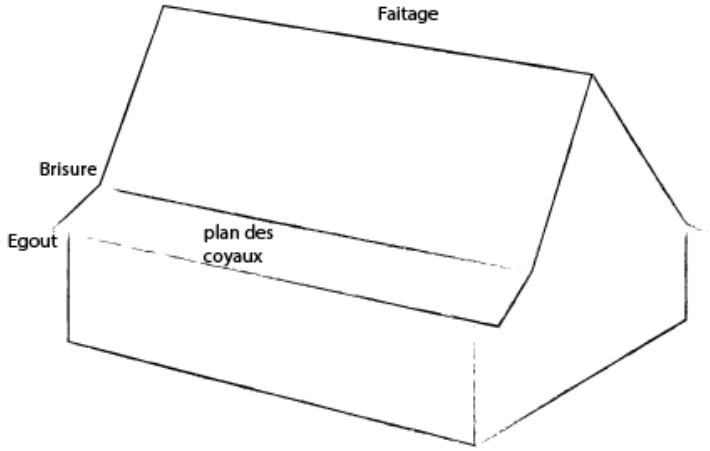
### Principes généraux

- Les couleurs des façades doivent se rapprocher des couleurs de la pierre ou de la terre extraite localement. Les tons ocres et sables sont conseillés. Le blanc pur est interdit.
- Les ouvertures en façade devront respecter les proportions des ouvertures des constructions traditionnelles (hauteur supérieure à la largeur).
- La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.

## Toitures et couvertures

### Dispositions générales

- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° hors prolongement de coyaux.




- Les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.
- Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;

- pour les annexes et les extensions des constructions principales ;
- pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

- Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la parcelle ou avec le site environnant.
- Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.
  Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle.

**Dispositions particulières**

- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment.
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des annexes aux constructions principales et des extensions (dont vérandas) à condition que la qualité et la conception architecturale du bâtiment le justifie et s'accompagne d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois.
- Les capteurs solaires et appareils nécessitant une installation en toiture tels que pompes à chaleur, appareil de traitement d'air… sont autorisés dans la mesure où ils sont soit intégrés à la couverture, soit accompagnés de dispositif permettant de limiter leur impact visuel dans le paysage et l'environnement.
- Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer à la construction.
- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont interdites.

**Clôtures (article L. 372-1 du code de l'environnement)**

- Les clôtures en zone N les espaces doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 mètres. Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles sont en matériaux naturels ou traditionnels.
- Les murs pleins et murs bahuts sont interdits, notamment en interface avec les zones A et U.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**Eléments de paysages protégés**

**Les alignements de murs et de façades remarquables (L.151-19 du Code de l'urbanisme)**

- Se reporter à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

**Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'urbanisme)**

- Les espaces paysagers existants identifiés au règlement graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
  Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes, qui devront, au maximum, restées perméables.
- Toute installation devra être réalisée dans un souci d'intégration paysagère afin de ne pas entraver les vues lointaines et/ou perspectives.

**Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m.
- L'aménagement des places doit se faire de préférence latéralement plutôt qu'en enfilade.
- Les espaces de stationnement seront perméables et devront présenter une intégration paysagère en lien avec leur environnement naturel.

# 3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

## 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

**Principes généraux**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**Accès**

**Règle générale**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

**Accès sur la voie publique**

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

**Voirie**

**Principes généraux**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement, sauf impossibilité technique liée au bâti existant.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**Règles**

- L'emprise totale des voies doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 m.
- Les sentes et chemins piétonniers identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics).

## 3.2 Desserte par les réseaux

- Non réglementé.

# ANNEXES

# 4. Annexes 1

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

**A.**

**Accès :** L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain, voir schéma en annexe suivante). Dans tous les cas il ne peut desservir qu'une seule unité foncière. »

**Acrotère :** Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

**Affouillement de sol :** Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

**Alignement :** L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

**Alignement d'arbres** : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

**Annexe** (à la construction principale) : Les annexes sont définies comme bâtiments abritant une fonction liée à la construction principale, non affectées à l'habitation, à usage de garage, de loisirs, abri de jardin, remise, cellier, atelier, jointives ou non à la dite construction, et d'une hauteur maximale au faîtage de 4 m.

Elles peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m.

**Appentis :** Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

**Arbre** : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

**Arbre isolé** : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

**Arbre-tige** : Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

**Arbuste** : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

**Auvent** : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

**B.**

**Baie :** Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

**Balcon :** Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

**Bande :** Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer (articles 9, 10 et 13). Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

**Bardage :** Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

**Barreaudage :** Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

**Bâtiment :** Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

**Bâtiment protégé, élément particulier protégé :** Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

**Bordure** : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

**Bosquet :** Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

**C.**

**Changement de destination** : Modification de l'usage des locaux.

**Châssis de** toiture : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

**Chien-assis** : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

**Coefficient d'emprise au sol** : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient

d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

**Coefficient de perméabilité** : C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

**Constructions** :

- Eléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.
- Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

**Constructions annexes** : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire (fonction de service) au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers…

**Construction indispensable à l'exploitation agricole :** Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

**Coupe et abattage d'arbres :** La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichement, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

**D.**

**Défrichement :** Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;

- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

**Dispositif décanteur-déshuileur** : Dispositif permettant d'une part de débarrasser les eaux de ruissellement de leurs impuretés en les laissant se déposer au fond du dispositif et d'autre part d'éliminer les huiles de vidange.

**Distances** : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

**E.**

**Égout du toit : (parfois juste « égout ») :** Elément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

**Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale (ER) :**

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).
Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans la partie 3 du Rapport de présentation.

**Emprise au sol :** L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords de toiture supérieurs à 0,70 m, et surplombs supérieurs à 0,50 m inclus.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise :

- les auvents et marquises
- les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction.
- les parkings en surface, couverts et non clos.

**Emprises publiques** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et privées doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.
Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation. Il s'agit notamment :
- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places…
- emprises piétonnes et cyclables.

**Enduit :** Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

**Espace boisé classé** : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Espace végétalisé :** Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

**Exhaussement de sol** : Remblaiement de terrain

**Existant :** La notion de « bâti, bâtiment ou construction *existant(e)* » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

**Extension :** Construction augmentant l'emprise au sol ou la surface de plancher d'un bâtiment.

**Extension mesurée** : Par extension mesurée, le présent règlement entend toute construction supplémentaire à destination d'habitation et accolée à une construction existante ; elle ne peut conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans les articles 9 du règlement.
Dans les zones où il n'est pas déterminé de coefficient maximal d'emprise au sol, l'extension ne pourra excéder 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Dans les secteurs hors risque naturel, les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que soient respectées les dispositions du présent règlement relatives à la zone dans laquelle s'inscrit l'unité foncière accueillant la construction existante.

La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux piscines soumises à permis de construire.
*NB : La notion de « bâti », « bâtiment existant » ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.*

**F.**

**Façades** : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

**Filet de hauteur** : Les filets de hauteur indiqués en bordure de voie sur les documents graphiques imposent en fonction de leur couleur, la hauteur maximale de la verticale du gabarit-enveloppe.

**G.**

**Gouttereau (ou long pan)** : Se dit du mur situé au-dessous de l'égout de toit par opposition au mur pignon. Également synonyme de mur de façade.

**Grille en serrurerie** : Assemblage de barreaux ronds ou carrés constituant une clôture.

**H.**

**Haie** : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

**Haie arbustive** : Haie formée uniquement d'arbustes *(hauteur maximale : 2 m).*

**Haie à port libre** : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

**Haie bocagère** : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

**Haie de clôture** : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

**Hauteur H** : La hauteur est la différence d'altitude, calculée en mètre, entre le point le plus bas du niveau du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage et le point le plus haut (faîtage ou acrotère), hors fossé et talus.
Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, etc.

**I.**

**Imperméabilisation** : Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

**Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

**L.**

**Limite séparative** : Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories *:*

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles peuvent être constituées de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de parcelle

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

**Lucarne** : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

**M.**

**Marquise** : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

**Menuiserie** : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

**O.**

**Opération :** Unité fonctionnelle réalisée par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage

**P.**

**Pignon** : Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

**Pleine-terre** : Absence de tout revêtement ou construction quelque soit la profondeur.

**Plinthe** : Bandeau rapporté le long de la base d'un mur, pour protéger celle-ci, et pour masquer la jonction entre le mur et le revêtement de sol.

**Poteau** : Pièce verticale porteuse.

**Porche** : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

**Port libre (haie)** : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

**S.**

**Saillie** : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

**Surface de plancher :** depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

**Surface végétalisée** : Voir espace végétalisé.

**T.**

**Terrain** : voir unité foncière

**Terrain naturel** : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

**U.**

**Unité foncière** : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

**V.**

**Végétalisé** : Voir espace végétalisé.

**Versant** : Pente d'une toiture.

**Voie ou voirie :** espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

**Voie en impasse** : Petite rue sans issue.

# 5. Annexe 2

**Liste des essences locales (Source CAUE)**

Alisier torminal - Sorbus torminalis

Amélanchier vulgaire – Amelanchier ovalis

Aulne à feuille en coeur - Alnus cordata

Aulne glutineux - Alnus glutinosa

Bouleau pubescent - Betula pubescens

Bouleau verruqueux - Betula verrucosa

Bourdaine – Rhamnus frangula

Buis commun - Buxus sempervirens

Cerisier à grappes - Prunus padus

Cerisier Sainte Lucie - Prunus mahaleb

Charme commun - Carpinus betulus

Châtaignier - Castanea sativa

Chêne pédonculé - Quercus robur

Chêne sessile - Quercus petraea

Cormier - Sorbusdomestica

Cornouiller mâle - Cornus mas

Cornouiller sanguin - Cornus sanguinea

Coudrier (noisetier) - Corylus avellana

Erable champêtre - Acer campestre

Erable sycomore - Acer pseudoplatanus

Frêne commun - Fraxinus excelsior

Fusain d'Europe - Euonymus europaeus

Hêtre commun - Fagus sylvatica

Houx commun - Ilex aquifolium

If – Taxus baccata

Merisier - Prunus avium

Néflier commun- Mespilus germanica

Nerprun purgatif - Rhamnus catharticus

Poirier sauvage - Pyrus pyraster

Pommier sauvage - Malus sylvestris

Prunellier - Prunus spinosa

Prunier myrobolan - Prunus ceracifera

Saule blanc - Salix alba

Saule cendré – Salix cinerea

Saule des vanniers - Salix viminalis

Saule marsault – Salix caprea

Sureau noir – Sambucus nigra

Tilleul à petites feuilles - Tilia cordata

Viorne lantane - Viburnum lantana

Viorne obier - Viburnum opulus

# 6. Annexe 3

**Les éléments remarquables du paysage**

Protection des éléments remarquables du paysage, au titre de L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme

## Dispositions générales

### Définition des éléments remarquables du paysage

Au titre des articles L.151-19 et L,151-23 du Code de l'urbanisme « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres*. »

Ces éléments bâtis ou naturels sont repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (ERP) à travers le plan de zonage. Il peut s'agir d'ensembles bâtis identitaires, comme des quartiers à l'histoire et architecture particulière. Cela peut également concerner des bâtiments remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve.
Ces ERP sont listés dans les fiches suivantes et font l'objet d'une description et de prescriptions particulières indicatives. Les règles applicables sont reportées au règlement du PLU et sont rappelées ci-dessous.

### Règles générales applicables à tous les éléments identifiés

Les règles générales, applicables à tous les ERP repérés, sont les suivantes :

- La démolition ou la suppression est strictement interdite,
- Tous travaux effectués sur les éléments remarquables du patrimoine repérés au plan de zonage sont soumis à autorisation,
- Tous travaux effectués sur les éléments remarquables du patrimoine repérés au plan de zonage devront respecter les prescriptions particulières définies en annexe n°3 du présent règlement,
- Préserver les proportions des bâtiments,
- Le respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.) est primordial,
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à exclure les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.),
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est indispensable,
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite,
- La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
- Pour les constructions à usage d'habitations, en cas de nouvelle ouverture, celle-ci doit respecter le rythme des ouvertures existantes.

Protection des éléments remarquables du paysage, au titre de L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme

## Élément n°1 : l'église

### Localisation




La protection concerne l'église Notre-Dame, l'if et le mur.
Parcelle B 8

### Description

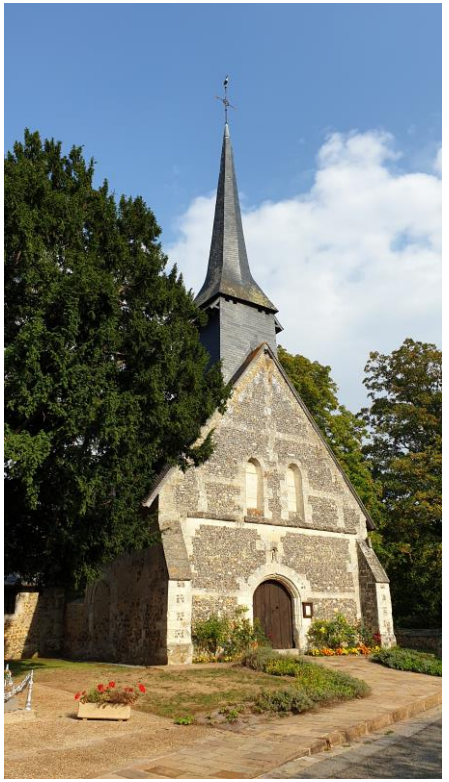
L'église est de pan rectangulaire à vaisseau unique. L'église est construite en silex et calcaire. La toiture est en tuile plate. La façade est percée d'un portail en arc surbaissé, au-dessus on peut voir deux baies aveugles. Le clocher est situé côté occidental, il est en ardoise. L'église date du XII$^{ème}$, elle a ensuite été remaniée au XV$^{ème}$ et XVII$^{ème}$. La façade est reconstruite au XV$^{ème}$ siècle, la sacristie a été ajoutée au XVII$^{ème}$.

Un mur d'enclos en briques, silex et pierres blanches, ainsi que le monument aux morts sont également protégés.

Adjacent à l'église, un if âgé d'environ 350 ans est un arbre remarquable.







### Prescriptions

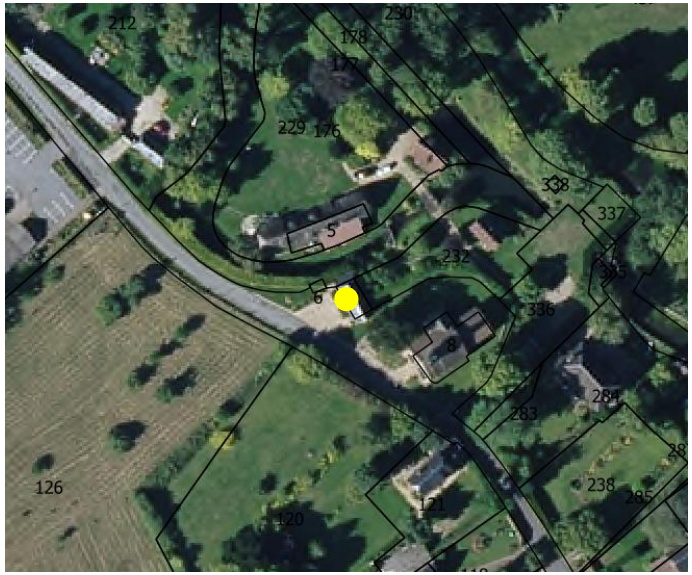
Les prescriptions associées à ces éléments du patrimoine sont les suivantes :

- Préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine,
- Protéger le mur : toute consolidation ou réparation devra utiliser des matériaux traditionnels ou en présentant l'aspect. Les nouveaux percements sont interdits
- Entretenir l'if pour en conserver l'aspect harmonieux,
- Protéger l'If de tout abattage. En cas de nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique justifiées, un if devra être replanté en lieu et place ou à proximité directe.

Protection des éléments remarquables du paysage, au titre de L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme

## Élément n°2 : la mairie

### Localisation




La protection concerne la mairie.
Parcelle B 7

### Description

Edifice en brique comprenant au départ un pièce unique d'environ 20 m² achevé le 19 janvier 1853 et œuvre de l'architecte beaumontais Moulin.
L'édifice initial a été agrandie sur le côté nord avec une annexe à usage d'archive et sur le côté sud en 1990 afin de créer une pièce supplémentaire à usage de secrétariat et accueil du public.




### Prescriptions

Les prescriptions associées à cet élément du patrimoine sont les suivantes :

- Préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine

Protection des éléments remarquables du paysage, au titre de L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme

## Élément n°3 : l'ancienne école et son logement

### Localisation




La protection concerne l'ancienne école et l'ancien logement des instituteurs, rue de l'église.
Parcelle A 122

### Description

Logement des instituteurs : Edifice en brique comprenant un corps de logis central sur lequel sont adjoints deux ailes latérales plus basses.
Ecole : Edifice en brique avec de grandes fenêtres sur le côté sud avec une grande salle de classe unique.

Ces deux bâtiments ont été construits en même temps suite à la loi du 16 juin 1881 rendant l'instruction obligatoire. Le projet a été confié à l'architecte bernayen Hébert et les travaux se sont achevés en juillet 1883.


*Ancienne école*


*Ancien logement*

### Prescriptions

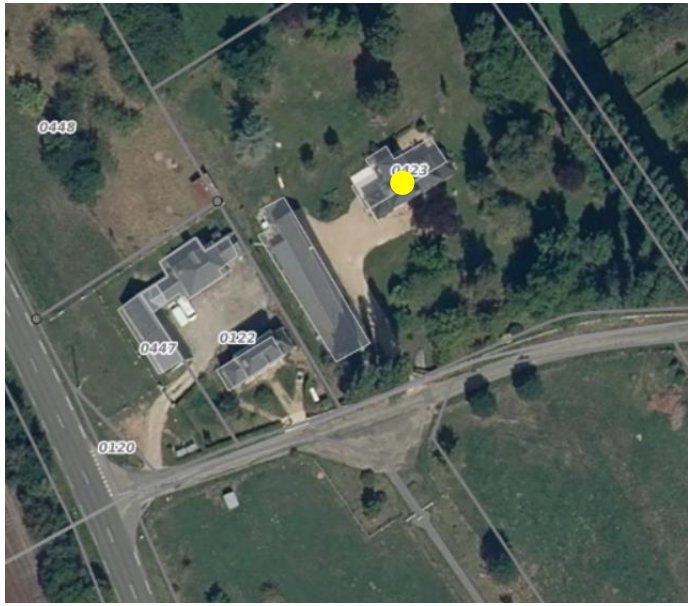
Les prescriptions associées à ces éléments du patrimoine sont les suivantes :

- Préserver l'intégralité de l'aspect extérieur de l'ancienne salle de classe de l'école : proportion, rythme des ouvertures, matériaux (brique et ardoise), à l'exclusion de la cantine et du préau qui ont été rajoutés dans les années 1990.
- Préserver l'aspect extérieur de l'ancien logement des instituteurs : proportions, matériaux (façade et couverture), rythme des ouvertures et détails architecturaux d'origine

Protection des éléments remarquables du paysage, au titre de L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme

## Élément n°4 : maison remarquable 36 rue de l'église

### Localisation




La protection concerne une maison remarquable du hameau de La Martinière, rue de l'église.
Parcelle A 423

### Description

Maison en colombage constitué d'un corps central et de deux ailes latérales construite en 1858.



### Prescriptions

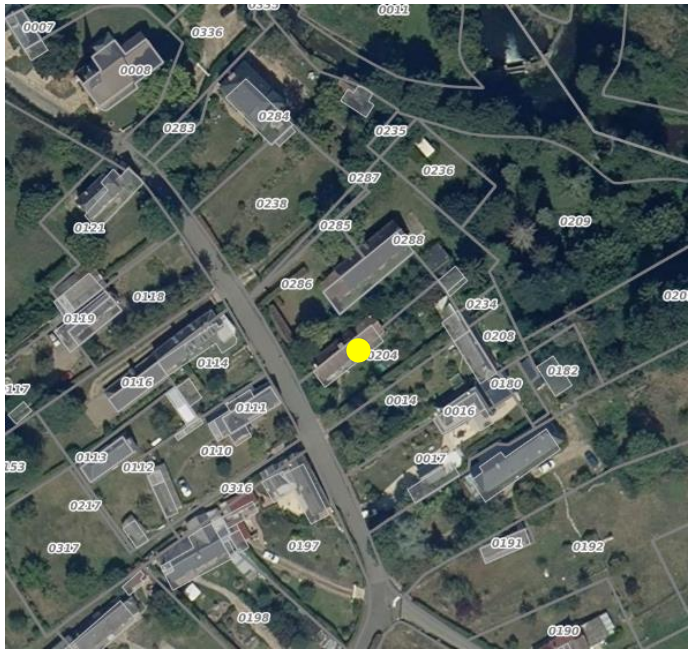
Les prescriptions associées à cet élément du patrimoine sont les suivantes :

- Préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade en colombages et couverture en ardoise) et détails architecturaux d'origine

Protection des éléments remarquables du paysage, au titre de L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme

## Élément n°5 : maison remarquable 10 rue de l'église

### Localisation




La protection concerne une maison remarquable du centre-bourg, rue de l'église.
Parcelle B 204

### Description

Maison en colombage certainement du XVII ou XVIIIème siècle et la plus ancienne de la commune.
Elle comprend à l'intérieur de très belles cheminées en pierre de taille.
Sa façade extérieure ne comporte des ouvertures que sur la partie sud.



### Prescriptions

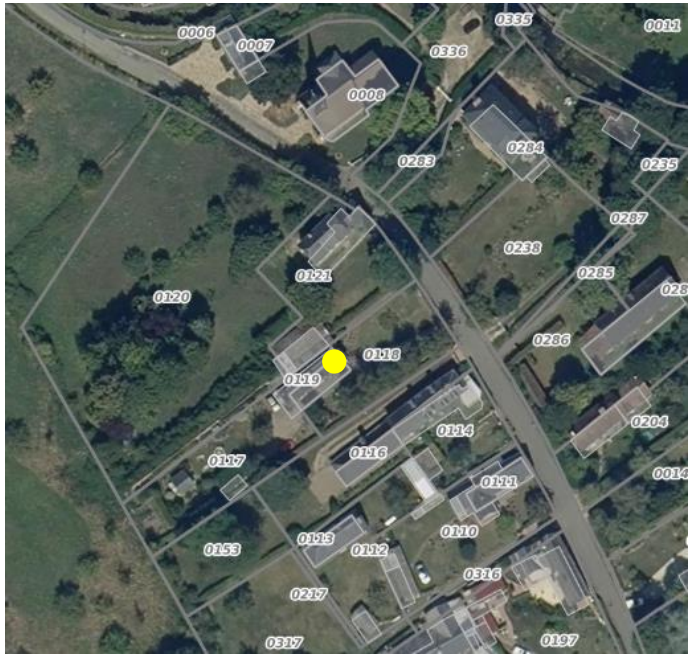
Les prescriptions associées à cet élément du patrimoine sont les suivantes :

- Préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade en colombages et couverture en tuile normande).

Protection des éléments remarquables du paysage, au titre de L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme

## Élément n°6 : maison remarquable 11 rue de l'église

### Localisation




La protection concerne une maison remarquable du centre-bourg, rue de l'église.
Parcelles B117, B118 et B119

### Description

Maison en colombage située face à l'ancienne maison du meunier et proche de l'église



### Prescriptions

Les prescriptions associées à cet élément du patrimoine sont les suivantes :

- Préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade en colombages et couverture en ardoises), rythme des ouvertures.

Protection des éléments remarquables du paysage, au titre de L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme

## Éléments n°7 : les haies, alignements d'arbres, vergers et arbres remarquables

### Description

Le patrimoine naturel est un élément particulièrement important dans la constitution du paysage communal. Les haies et arbres remarquables participent au caractère végétal dominant autour des espaces bâtis. Ces éléments végétaux sont importants, notamment dans un contexte de fond de vallée où les vues sont parfois dégagées.
On recense des haies, vergers et des alignements d'arbres. La protection concerne ce patrimoine arboré. L'If remarquable de l'église, âgé de 350 ans est également protégé dans la fiche n°1.
Parmi les alignements remarquables, on note la présence de chênes centenaires, vieux aulnes et frênes le long des chemins dont certains sont des arbres de haut-jet et d'autres taillés en têtard.
Il existe également plusieurs mares forestières qui sont à préserver pour leur rôle écologique et de gestion des eaux.







### Prescriptions

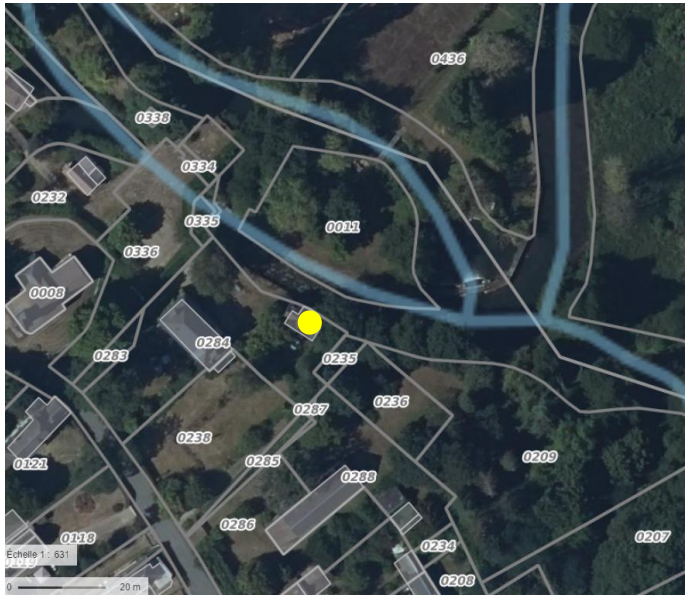
Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- Les éléments surfaciques (vergers) doivent impérativement garder un caractère naturel et maintenir les arbres fruitiers existants,
- L'abattage de ces arbres ou ensembles plantés est interdit. L'abattage pourra être autorisé en cas de nécessité liée à la sécurité des biens et personnes ou pour des raisons sanitaires. Le cas échéant, pour chaque sujet abattu, un nouveau sujet de même espèce sera replanté en lieu et place ou à proximité directe, de manière à conserver un aspect d'alignement irrégulier ou une visibilité équivalente à terme, dans le paysage.
- Les arbres et espaces plantés doivent être entretenus pour permettre la valorisation de ce patrimoine vivant,
- En cas de nécessité d'abattage partiel des haies, elles devront être reconstituées avec des essences locales,
- Tout comblement de mare, sources ou espace en eau est interdit,
- Toute construction est interdite autour des mares dans un périmètre de 5m mesuré depuis la limite extérieure des berges. Dans ce périmètre de 5m, une bande végétalisée (pairie/herbe) devra être maintenue. Il est recommandé un entretien régulier, plutôt en fin d'été ou en automne afin de limiter le risque de pollution indirecte de la mare,
- Toute plantation ou introduction d'espèces exotiques envahissantes est interdite,
- Il est recommandé un entretien régulier des mares, par curage par tiers tous les dix ans afin d'éviter un comblement naturel,
- Les berges des mares devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.

Protection des éléments remarquables du paysage, au titre de L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme

## Élément n°8 : Moulin de Launay

### Localisation




La protection concerne le moulin de Launay, rue de l'église
Parcelles B284

### Description

Il s'agit du Moulin de Launay situé à l'arrière de la mairie, le long de la Risle. Le bâtiment n'est pas visible depuis l'espace public mais joue un rôle important dans le patrimoine communal car il est le vestige des nombreuses activités de la vallée de la Risle.

### Prescriptions

Les prescriptions associées à cet élément du patrimoine sont les suivantes :

- Préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux, rythme des ouvertures,
- La modification du bâti est permise si elle est nécessaire au rétablissement des continuités écologiques. L'aspect extérieur (volume, matériaux, modénatures,… ) doit être au maximum préservé.

PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE
*Liberté
Égalité
Fraternité*

LES ESSENTIELS
DES BÂTIMENTS DE FRANCE
Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie
Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure

Conseil ISSN 2492-9727 n°82 – màj 11 février 2021 – Marie BUCHOU - France POULAIN

# Les prescriptions recommandées par l'UDAP pour le L.151-19 du CU

Pour une bonne protection du patrimoine bâti remarquable présent sur le territoire, l'UDAP considère comme primordiales les prescriptions suivantes :

1) Pour tous types d'édifices :
- pas de démolition,
- pas d'utilisation de matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité de l'édifice (matériaux exclus : fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques, …),
- pas de panneaux solaires ou photovoltaïques,
- pas de sous toiture goudronnée ou non respirante,
- respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, ...)
- pour les charpentes, respect du matériau initial,
- respect du rythme des ouvertures pour les constructions à usage d'habitation,
- pour les constructions en brique : Ne pas peindre la brique.

2) Pour toutes les églises (affectées ou désaffectées), il faut ajouter les règles suivantes à celles du 1) :
- pas de percement de nouvelles ouvertures,
- restauration des voûtes lambrissées quand elles existent.
- pas de châssis de toit,
- pour les églises romanes, préservation des mortiers et enduits anciens (pas de piquetages généraux),
- revenir, si possible, aux matériaux initiaux de couvertures : Tuiles en terre cuite petit moule, essentage en chêne pour les clochers.

3) Châteaux, parcs et jardins, il faut ajouter les règles suivantes à celles du 1) :

- pas de divisions parcellaires

4) Pour le bâti de la Reconstruction : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES SUPPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AU **secteur du patrimoine de la Reconstruction, identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique :**

Toutes les nouvelles constructions, ou tous les travaux sur une construction existante, visible en même temps qu'un bâtiment de la Reconstruction identifié au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent en assurer la mise en valeur. Pour les bâtiments de la Reconstruction identifiés, les travaux réalisés sur les bâtiments de la Reconstruction ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

**La maçonnerie**

Les parements ne doivent pas être masqués, notamment dans le cas de travaux d'isolation. Une attention soutenue doit être portée aux façades faites de panneaux de béton, de béton lavé,… qui ne nécessitent généralement qu'un bon nettoyage et non pas une peinture ou un enduit.

L'isolation thermique extérieure doit être recherchée principalement par l'intérieur ou être réalisée sur l'ensemble du bâtiment (ou de l'ensemble de bâtiments composant un îlot) de façon à pouvoir reproduire l'ensemble des modénatures, saillies, corniches… existantes sur le bâtiment initial. Lors de travaux de façade, les traitements des façades d'origine

doivent maintenir ou restaurer la finition d'origine.

**Les portes**

Les portes seront restaurées ou remplacées par des ouvrages à l'identique ou d'aspect similaire. Les menuiseries dans d'autres matériaux que ceux d'origine sont autorisées à condition qu'elles conservent les mêmes épaisseurs, profils et géométries.

**Les baies**

De nouvelles baies peuvent être envisagées afin de suivre l'évolution du bâti, mais elles doivent être faites dans la régularité et l'architecture initiale afin de ne pas perdurer le rythme d'origine. Sur une même façade, toutes les menuiseries, à l'exception de celles de commerces éventuels en rez-de-chaussée, auront la même teinte et les mêmes dimensions. Les matériaux seront similaires d'aspect à l'original. Les châssis de rénovation sont proscrits car ils modifient l'épaisseur des menuiseries et diminuent les surfaces vitrées.

**Les lucarnes**

Les lucarnes doivent présenter la même typologie (teinte, volume, proportions…) que celle d'origine sur le bâtiment concerné. Si le bâtiment concerné ne comprend pas de lucarnes d'origine, celles à créer devront reprendre la typologie de lucarnes d'origine d'un autre bâtiment de la Reconstruction similaire.

**Les volets d'occultations**

Les volets doivent être conservés ou restaurés dans leur disposition d'origine (taille, couleur,…) mais les matériaux peuvent évoluer (bois, aluminium, PVC…). Les volants roulants, s'ils n'existaient pas à l'origine, ne sont pas autorisés à l'extérieur des façades.

**Les pavés de verre**

Dans le cadre d'un ravalement, les pavés de verre devront être conservés et les joints devront être de la couleur d'origine. Ils pourront être sablés mais ne pourront être peints.

**Les balcons et les loggias**

Les loggias ne pourront pas être fermées.

**Les ferronneries**

Les garde-corps d'origine devront être conservés et restaurés à l'identique ou remplacés par des garde-corps d'aspect similaire. Dans le cas où ils ne répondraient pas aux normes de sécurité actuelles, ils pourront être surmontés d'une main courante dans le même dessin ou accompagnés d'un treillage discret en arrière.

**Les toitures**

Les couvertures devront être réalisées en tuile plate de teinte brun vieilli, ardoise ou, en zinc.

Les châssis de toit en façade sur rue doivent avoir une taille modeste (78cm x 98cm maximum), doivent être plus hauts que larges et axés sur les ouvertures verticales des étages inférieurs. Des exceptions pourront être faites pour les châssis de désenfumage.

Les châssis de toit en façade arrière, s'ils ont une ossature métallique, doivent être de couleur identique à la couverture. Ils peuvent avoir une taille supérieure à ceux de la façade avant et prendre la forme de verrières. Sur les souches de cheminées, les travaux devront maintenir ou restaurer l'aspect d'origine (finition, teinte, gabarit). Les corniches devront être restaurées selon des procédés permettant de retrouver l'architecture initiale.

**Les éléments techniques**

Les sorties de climatisation, tuyaux de VMC, antennes paraboliques… doivent être intégrées dans l'architecture et ne pas venir en saillie des murs extérieurs.

**Les ajouts et extensions**

Les ajouts et extensions sont uniquement autorisés sur les arrières ou cœurs d'îlots. Les teintes et matériaux seront de même nature ou en harmonie avec le bâtiment principal.

**Les vitrines**

Les vitrines doivent conserver les qualités architecturales existantes au moment de leur création et ne doivent pas être banalisées.

**Les enseignes publicitaires**

Les enseignes bandeaux doivent être fixées au niveau des Rez-de-Chaussées. Les enseignes drapeaux doivent avoir des proportions modestes, soit 60x60cm, et être fixées sous les éléments séparant le RDC et le 1er étage.



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE