



Buis-sur-Damville

Plan Local d'Urbanisme

RÉGLEMENT ECRIT

Pièce n°

1

ABC

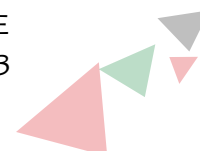
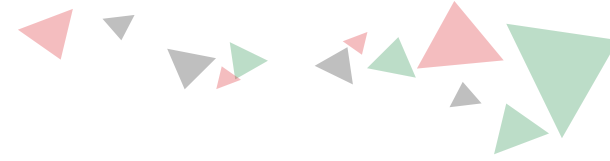
2

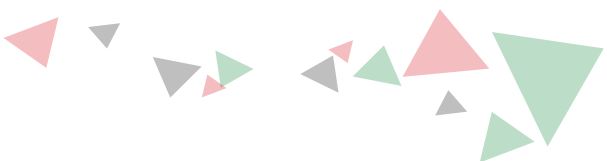
3

ABC

4

5





SOMMAIRE

PREAMBULE..... 9

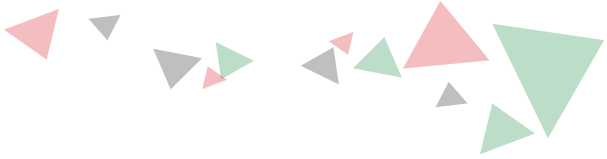
DISPOSITIONS GENERALES11

ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	11
ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L’EGARD D’AUTRES LEGISLATIONS	11
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	21
ARTICLE 4 – DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL, ARCHEOLOGIQUE ET PAYSAGER	21
ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX.....	23
ARTICLE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AU METABOLISME TERRITORIAL.....	24
ARTICLE 7 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES QUI S’APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE	24
ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L’URBANISATION	26
ARTICLE 9 – RECIPROCITE PAR RAPPORT AUX BATIMENTS AGRICOLES	27
ARTICLE 10 – RAPPELS DU CODE CIVIL EN MATIERE DE VUES SUR LA PROPRIETE DE SON VOISIN	27
ARTICLE 11 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	27

ZONE URBAINE (U) ET SES SOUS-SECTEURS..... 33

Ua : Zone urbaine constituée..... 35

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	35
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites.....	35
1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	37
2.Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
2.1 Volumétrie et implantation des constructions	39
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	44
3.Equipements, réseaux	46
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	46
3.2 Desserte par les réseaux	47



Ue : Zone urbaine dédiée aux équipements publics48

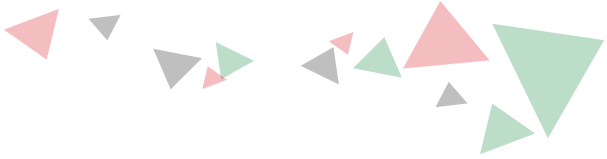
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	48
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	48
1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	50
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
2.1 Volumétrie et implantation des constructions	51
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	52
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	54
3. Equipements, réseaux	55
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	55
3.2 Desserte par les réseaux	56

Uz : Zone urbaine dédiée aux activités économiques58

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	58
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	58
1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	60
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	62
2.1 Volumétrie et implantation des constructions	62
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	63
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	65
3. Equipements, réseaux	66
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	66
3.2 Desserte par les réseaux	67

AU : ZONE A URBANISER 69

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	70
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	70
1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	72
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	74
2.1 Volumétrie et implantation des constructions	74
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	76
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	78
3. Equipements, réseaux	80
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	80
3.2 Desserte par les réseaux	81



ZONE AGRICOLE (A) ET SES SOUS-SECTEURS 82

A : zone agricole.....84

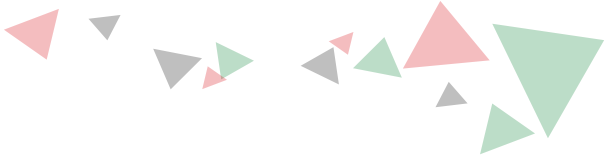
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	84
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites.....	84
1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	86
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	89
2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	89
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	91
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	94
3. Equipements, réseaux.....	96
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.....	96
3.2 Desserte par les réseaux.....	97

Ah : hameaux constitués en zone agricole et densifiables99

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	99
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites.....	99
1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	101
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	103
2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	103
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	105
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	108
3. Equipements, réseaux.....	110
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.....	110
3.2 Desserte par les réseaux.....	111

Ap : zone agricole protégée..... 112

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	112
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites.....	112
1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	114



ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N) ET SES SOUS-SECTEURS 116

N : zone naturelle et forestière 118

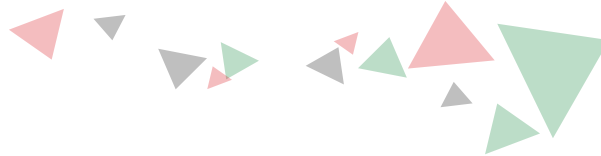
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	118
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites.....	118
1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	120
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	122
2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	122
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	123
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	126
3. Equipements, réseaux.....	128
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.....	128
3.2 Desserte par les réseaux.....	129

Nh : hameaux constitués en zone naturelle et densifiables 130

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	130
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites.....	130
1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	132
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	133
2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	133
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	135
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	138
3. Equipements, réseaux.....	139
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.....	139
3.2 Desserte par les réseaux.....	140

Np : zone naturelle protégée..... 143

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	143
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites.....	143
1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	145
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	146
2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	146
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	147
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	150

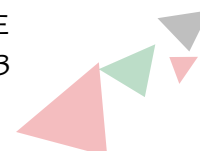
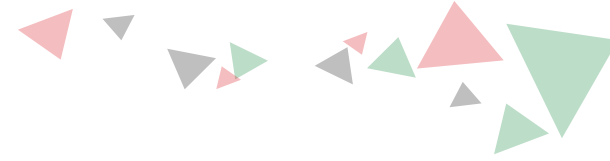


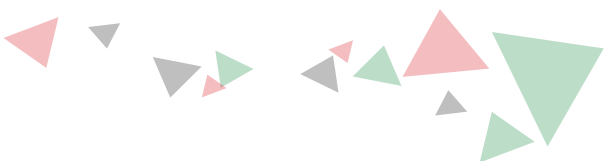
3. Equipements, réseaux	152
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	152
3.2 Desserte par les réseaux	153

ANNEXES.....154

ANNEXE 1 : LEXIQUE	154
ANNEXE 2 : EMPLACEMENTS RESERVES	160
ANNEXE 3 : LISTE DES ESPECES VEGETALES EXOTIQUES ENVAHISSANTES EN HAUTE NORMANDIE (SOURCE : DREAL)	165
ANNEXE 4 : LISTE DES ESPECES LOCALES CONSEILLEES POUR LA MISE EN PLACE D'UNE HAIE CHAMPETRE DANS L'EURE	167
ANNEXE 5 : ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE (ERP)	171







Préambule

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Buis-sur-Damville organise un droit à bâtir au sein de quatre types de zones :

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

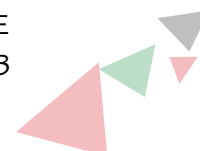
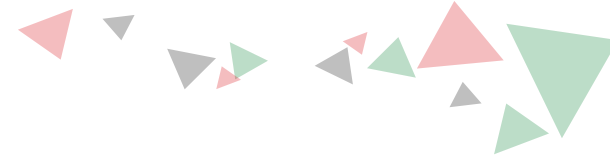
La zone Urbaine comprend deux secteurs :

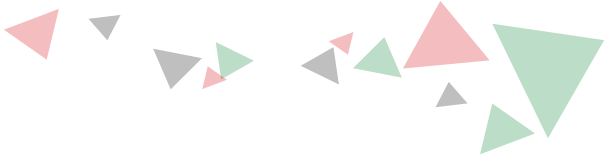
- **Ue** dédiée aux équipements publics, applicable aux secteurs de l'école et de la salle des fêtes ;
- **Uz** consacrée aux activités économiques, employée pour le silo le long de la RD50.

- La **zone AU** (à urbaniser) ouverte à l'urbanisation pour la construction d'habitat et qui s'accompagne d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- La **zone A** (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est composée d'un sous-secteur **Ah** appliqué sur les hameaux constitués en zone agricole et densifiables, ainsi qu'un secteur **Ap** correspondant aux espaces agricoles protégés pour leurs qualités archéologiques.

- La **zone N** (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts ; de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels. Elle est composée d'un sous-secteur **Nh** destiné au hameau constitué en zone naturelle et densifiable (le Parc) et un sous-secteur **Np** présentant des sensibilités archéologiques (motte castrale).





Dispositions générales

Les dispositions générales s'appliquent sur l'ensemble du territoire de Buis-sur-Damville.

Article 1 – Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de l'ex-commune de Buis-sur-Damville. 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 (ICPE).

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 de Buis-sur-Damville couvert par le PLU :

Les dispositions citées ci-après sont applicables au 22 avril 2021. Il s'agit de rappel des articles du Code de l'Urbanisme. Si leur écriture, leur contenu ou leur codification évolue, il s'agira de prendre en compte les dernières versions en vigueur.

Desserte

- **Article L.111-11** : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.».

- **Article L.111-12** : « Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions. »

- **Article L.111-13** : « Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat. »

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

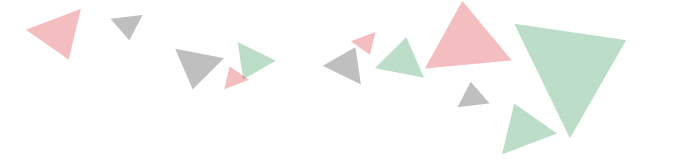
- **Article R.111-2** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation 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.111-20** : « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

Densité et reconstruction des constructions

- **Article L.111-14** : « Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

- **Article L.111-15** : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »
- **Article R.111-21** : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »
- **Article R.111-22** : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

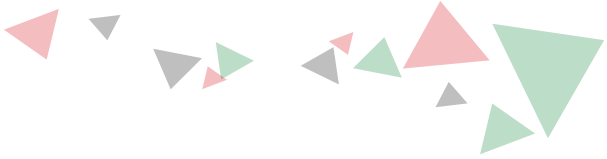
- 
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Performances environnementales et énergétiques

- **Article L.111-16** : « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. » (Cf. article R-111-23).

- **Article L.111-17** : « Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :
 - 1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;
 - 2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »
- **Article L.111-18** : « Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière. »
- **Article L.111-18-1** : « I. Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation, les constructions et installations mentionnées au II du présent article ne



peuvent être autorisées que si elles intègrent soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

II. Les obligations prévues au présent article s'appliquent, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol, aux nouvelles constructions soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce, aux nouvelles constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ainsi qu'aux nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

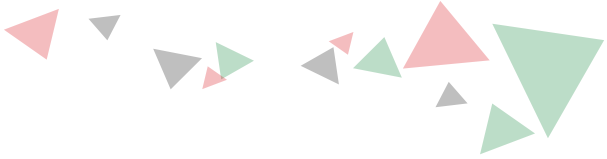
III. Les obligations résultant du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

IV. L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, écarter tout ou partie de l'obligation lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables, ou que leur installation est prévue dans un secteur mentionné à l'article L. 111-17 du présent code.

Un arrêté du ministre chargé des installations classées définit également les cas dans lesquels tout ou partie de l'obligation prévue au I du présent

article est écartée ou soumise à des conditions de mise en œuvre spécifiques pour les installations soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application du livre V du code de l'environnement dès lors que les obligations sont incompatibles avec les caractéristiques de l'installation. »

- **Article R.111-23** : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
 - 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
 - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
 - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
 - 4° Les pompes à chaleur ;
 - 5° Les brise-soleils. »
- **Article R.111-24** : « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.
L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit



dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

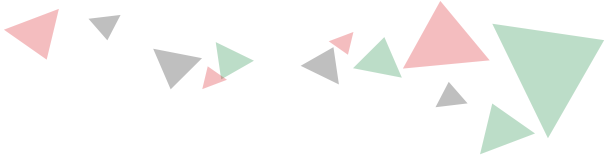
Réalisation d'aires de stationnement

- **Article L.111-19** : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »
- **Article L.111-20** : « Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »

- **Article L.111-21** : « Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »
- **Article R.111-25** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

- **Article L.111-23** : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »
- **Article R.111-26** : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut



n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement ».

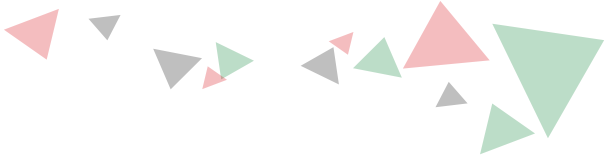
- **Article R.111-27** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

- **Article L.111-25** : « Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs. Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. »
- **Article R.111-31** : « Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Camping

- **Article R.111-32** : « Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »
- **Article R.111-33** : « Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :
 - 1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
 - 2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
 - 3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
 - 4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection



délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

- **Article R.111-34** : « La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.
 - Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation ».
- **Article R.111-35** : « Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

Parcs résidentiels de loisirs

- **Article R.111-36** : « Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

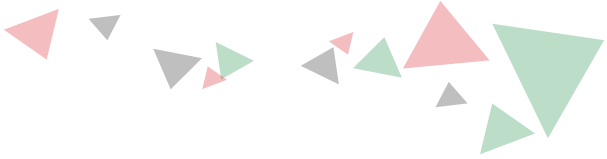
Habitations légères de loisirs

- **Article R.111-37** : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »
- **Article R.111-38** : Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :
 - 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
 - 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
 - 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
 - 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »
- **Article R.111-39** : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

- **Article R.111-40** : « En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.
- Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans. Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :
 - 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
 - 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
 - 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Résidences mobiles de loisirs

- **Article R.111-41** : « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »
- **Article R.111-42** : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :
 - 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
 - 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
 - 3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »
- **Article R.111-43** : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »
- **Article R.111-44** : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42



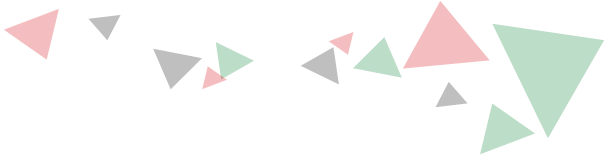
ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
 - 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
 - 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »
- **Article R.111-45** : « Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.»
 - **Article R.111-46** : « Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Caravanes

- **Article R.111-47** : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »
- **Article R.111-48** : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :
 - 1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
 - 2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »
- **Article R.111-49** : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.
Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.
Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les



périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

- **Article R.111-50** : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :
 - 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
 - 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

- **Article R.111-51** : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Autres législations

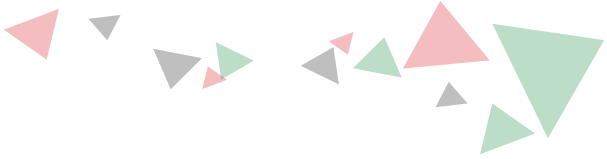
Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire de Buis-sur-Damville, nonobstant toute disposition contraire du PLU :

- 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 (annexe 1 du PLU - document 4).
- 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.



Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme de Buis-sur-Damville est divisé en zones.

Les zones urbaines (U)

La zone **Ua** concerne les secteurs où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Elle a pour vocation de répondre aux besoins de Buis-sur-Damville en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des terrains déjà bâtis.

La zone urbaine comprend deux secteurs :

- **Ue** dédiée aux équipements publics, applicable aux secteurs de l'école et de la salle des fêtes ;
- **Uz** consacrée aux activités économiques, employée pour le silo le long de la RD50.

La zone à urbaniser (AU)

La zone **AU** s'applique sur le secteur ouvert à l'urbanisation pour la construction d'habitat et qui s'accompagne d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les zones agricoles (A)

La zone **A** correspond aux espaces dédiés aux pratiques agraires et a pour objectif de protéger l'activité agricole et permettre son développement.

Elle comporte :

- Un secteur **Ah** appliqué sur les hameaux constitués en zone agricole et densifiables.
- Un secteur **Ap** pour les espaces agricoles protégés pour leurs qualités archéologiques.

Les zones naturelles et forestières (N)

La zone **N** correspond aux espaces à protéger pour leurs caractéristiques naturelles et paysagères et pour le maintien des continuités écologiques ;

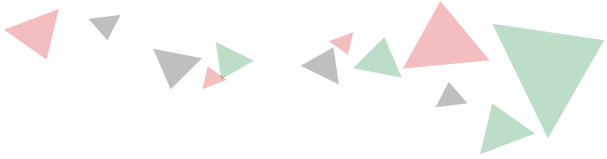
Elle est composée d'un sous-secteur **Nh** destiné au hameau constitué en zone naturelle et densifiable (le hameau du Parc) et un sous-secteur **Np** présentant des sensibilités archéologiques (motte castrale).

Article 4 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel, archéologique et paysager

Protection des zones archéologiques

Sur l'ensemble du territoire de Buis-sur-Damville, une communication systématique auprès du Préfet de Région des projets dont l'assiette est supérieure ou égale à 10 000m² est obligatoire conformément à l'arrêté portant délimitation de zonages archéologiques sur le territoire de Buis-sur-Damville.

De plus, toutes les demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers affectant le sous-sol concernant les secteurs zonés dans ce même arrêté devront être transmis pour avis au Préfet de Région (sauf vérandas, et garages de surface de maisons particulières). (Cf. annexe 3 du PLU – Document 4)



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) sont repérés sur les documents graphiques (cf. Document 3c, Plan de zonage n°2) et sont soumis aux prescriptions réglementaires inscrites dans les fiches descriptives de ces éléments annexées au présent règlement (annexe 5 du présent document). Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Protection du cadre naturel

Les éléments paysagers constitutifs du cadre naturel de Buis-sur-Damville 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.

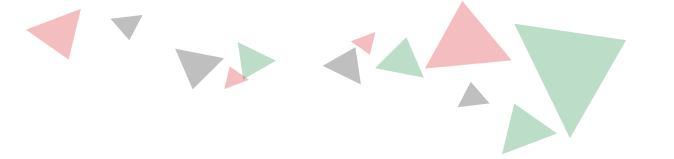
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement 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 (cf. annexe 5 du présent document).

- Les plantations d'arbres formant alignement, notamment le long des voiries 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 (15 mètres 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 peu onéreuse, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un même sujet végétal afin de ne pas rompre l'alignement.

Espaces paysagers ou récréatifs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 5 du présent document).

- 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.
- Seules peuvent être admises les aires de jeux et les allées piétonnes, qui devront, au maximum, rester perméables. La création d'aires de stationnement perméable aux eaux de pluie est également autorisée.

- 
- Ces secteurs ouverts au public devront préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs. Les constructions en liaison avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 10% de la surface protégée. Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.

Essences végétales

De façon générale et ce, sur tout le territoire de Buis-sur-Damville, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à proscrire ainsi que les essences allergènes. Se référer à l'annexe 3 du présent document.

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 et non domestiques.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

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

Tout nouvel aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre des surfaces perméables et/ou végétalisées.

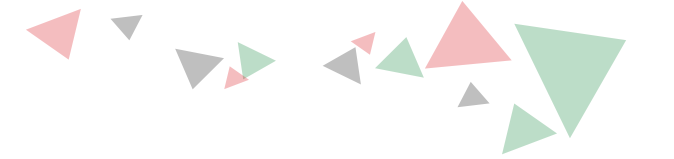
Article 5 – Dispositions générales applicables à certains travaux

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 Buis-sur-Damville 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 terrains 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.



Article 6 – Dispositions relatives au métabolisme territorial

Le métabolisme territorial, à comprendre comme la cohérence du fonctionnement local, gère les échanges entre la nature et l'espace urbanisé. 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 réglementaire. Ils concernent aussi bien la cohabitation des activités humaines avec la nature que l'équité sociale.

Les nouvelles constructions devront respecter les règles en vigueur.

Article 7 – Prise en compte des risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire

Les risques et nuisances cités ci-après font d'un renvoi à une réglementation locale ou nationale du risque.

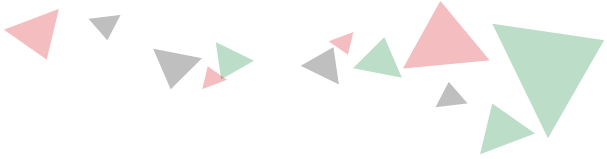
Buis-sur-Damville est concerné par :

- Un risque de mouvement de terrain, notamment par effondrement de cavités souterraines ;
- Un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales ;
- Un risque d'inondation par remontée de nappes souterraines ;
- Un risque de retrait et de gonflement des argiles.

Buis-sur-Damville n'est pas concerné par un risque technologique.

Le risque de cavités

Les rayons de sécurité et les cavités ainsi que les cavités non localisées précisément sont indiqués à travers le règlement graphique (cf. Document 3c, Plan de zonage n°2 - zone à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines).



Au sein des périmètres de sécurité identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle sera interdite en application de ce même article tant que la présence du risque ne sera pas levée.

Les services de l'Etat ont dicté les prescriptions suivantes :

- Les changements de destination de construction existantes sont également interdits.
- Seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Pour les bétoires, le principe retenu est le même que pour les cavités souterraines.

La doctrine de l'État suivant les périmètres de protection

Les périmètres de protection varient suivant l'indice découvert. En effet, autour des indices de cavités souterraines, des périmètres de protection sont instaurés en fonction de la nature des indices. Dans certains cas, lorsque des indices n'ont pu être localisés précisément, des parcelles napoléoniennes font référence du risque. C'est alors toute la parcelle qui fait l'objet d'une attention particulière.

La gestion du risque en cas de découverte d'un nouvel indice

Il est possible que de nouveaux indices soient découverts après l'approbation du plan local d'urbanisme. Dans ce cas, l'article L.563-6 II du Code de l'Environnement fait obligation au maire de communiquer sans délai, au représentant de l'État dans le département et au président du conseil départemental les éléments dont il dispose à ce sujet. Tous les actes d'urbanisme sont alors instruits sur la base de ces nouveaux éléments et il sera opposé un refus en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme si la construction projetée est "de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique".

Concrètement, le périmètre de protection habituel (rayon de 70 mètres en cas de suspicion de marnière) sera inconstructible. Parallèlement, le PLU ne pourra le prendre en compte que lors de sa prochaine révision (pas de mise à jour possible). Il est donc important de rappeler que le recensement qui est intégré dans le PLU fait état de la connaissance du risque au moment de l'approbation du PLU. En tout état de cause, c'est bien la connaissance du risque actualisée qui sera prise en compte pour les autorisations d'urbanisme, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les indices et périmètres mis à jour sont accessibles sur internet au lien suivant : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=71555e2c-3c36-4343-886d-633784a1605f>

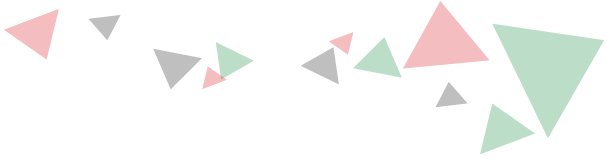
Des informations supplémentaires concernant les cavités souterraines sont disponibles au lien suivant : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>

Le risque d'inondation

Le risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques

Sur l'ensemble du territoire, les sous-sols sont interdits, au regard des risques d'inondation par remontée de nappe.

Dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe ou aux inondations de cave, les constructions en excavation du sol (dont les sous-sols) sont interdites afin d'éviter l'exposition des biens et personnes aux risques.



Au vu de la sensibilité du territoire en matière de risque de remontée de nappes, la surélévation des planchers bas est recommandée. En zones A et Uz, les équipements techniques sont autorisés en sous-sol.

Le risque d'inondation par ruissellement

Sur le territoire, le ruissellement se concentre au niveau du ru de Sausseux. De ce fait, sont interdits, sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des hauts de berges, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Le ru de Sausseux, ainsi que son périmètre de précaution (10 mètres de part et d'autre des hauts de berges) sont reportés au règlement graphique (cf. Document 3c, Plan de zonage n°2).

Le risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions afin d'assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux ».

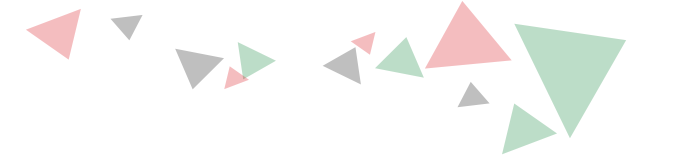
Les informations relatives à ce risque, ainsi que les cartes actualisées sont disponibles via le lien suivant : <https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>

Article 8 – 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 (cf. Document 3b, Plan de zonage n°1) et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant en annexe 2 du présent document, 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 autre que celle précisée en objet de l'emplacement réservé 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'acquiescer 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)

Le périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorisée figure aux documents graphiques (cf. Document 3b, Plan de zonage n°1).

Article 9 – Réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles

En l'application de l'article L111-3 du Code Rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. » Les périmètres de réciprocité agricole applicables à l'approbation du PLU se situent en annexe 7 du PLU (document 4).

Article 10 – Rappels du Code Civil en matière de vues sur la propriété de son voisin

Toute construction doit respecter les dispositions des articles suivants :

- Art. 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur

l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1,90 m) de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ».

- Art. 679 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance (0,6 m) ».

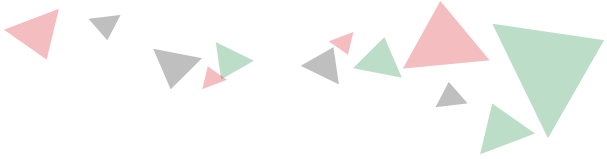
Article 11 – Destination des constructions

Le contexte réglementaire et la présentation des destinations des constructions

La refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme, intervenue par décret du 28 décembre 2015, a permis de modifier la liste des destinations de construction pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme et le Règlement National de l'Urbanisme.

L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme liste désormais **les 5 destinations** suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.



Ces destinations se déclinent à travers **21 sous-destinations**, précisées à travers l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

- Pour la destination « *exploitation agricole et forestière* » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « *habitation* » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « *commerce et activités de service* » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- Pour la destination « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Présentation détaillée des sous-destinations

Exploitation agricole et forestière

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

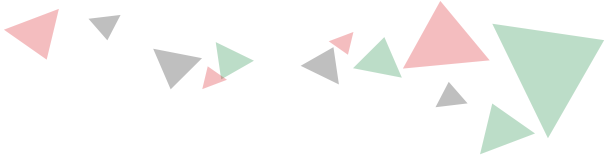
Habitation

La sous-destination « **logement** » comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non



personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service

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

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

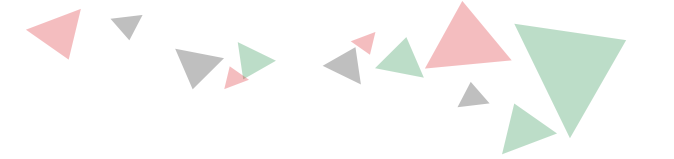
commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination « commerce de gros » s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

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

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

La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi



que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « **cinéma** » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

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

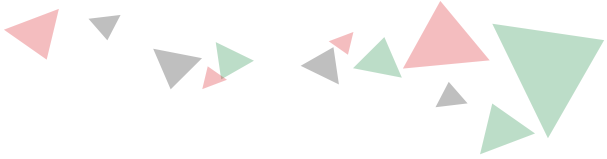
La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services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

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

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

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football, etc.) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de



quartier, etc.), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

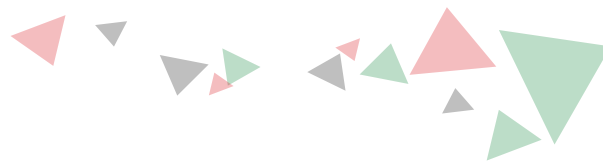
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

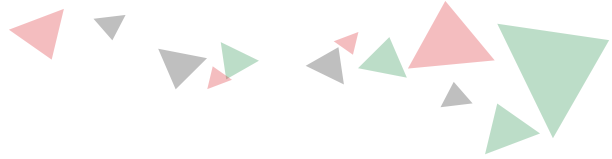
La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de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

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, etc.





Zone urbaine (U) et ses sous-secteurs

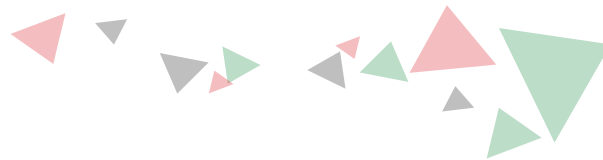
La **zone Ua** concerne les secteurs où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Elle a pour vocation de répondre aux besoins de Buis-sur-Damville en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des terrains déjà bâtis.

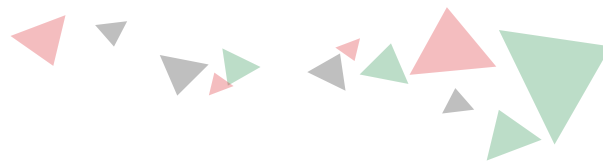
En plus de la zone Ua, deux sous-secteurs composent la zone urbaine :

- **Ue** dédié aux équipements publics, applicable aux secteurs de l'école et de la salle des fêtes ;
- **Uz** consacré aux activités économiques, employée pour le silo le long de la RD50.

L'annexe 1 « **Lexique** » du présent document définit les mots clés de ce règlement écrit. Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Les **dispositions générales** de ce présent document s'appliquent également au sein des zones U.





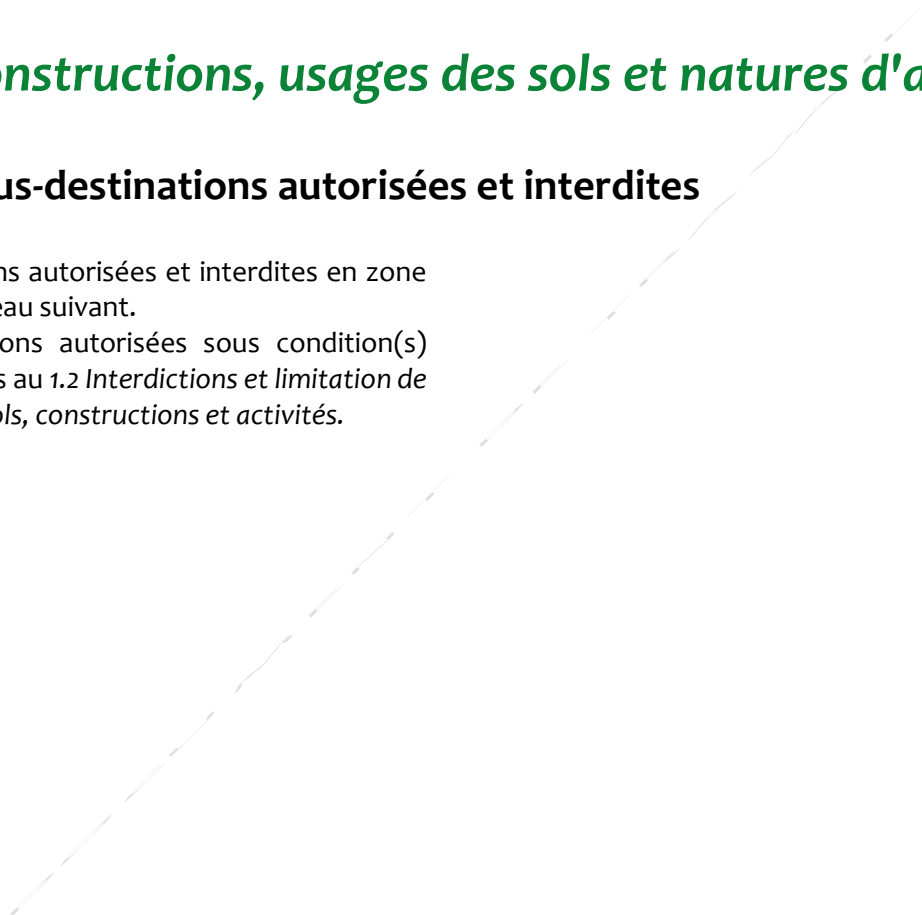
Ua : Zone urbaine constituée

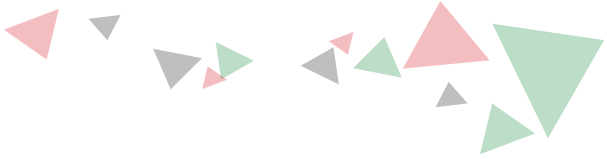
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

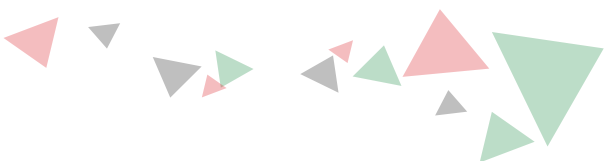
Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) 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 Ua		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		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

Concernant les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros », « hôtels », « autres hébergements touristiques », « cinéma », « salle d'arts et de spectacle », « équipements sportifs », « autres équipements recevant du public » et « entrepôt », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles et du stationnement pourra être interdite.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées (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.

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE 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 7 des dispositions générales du présent règlement.

Le risque de cavités

Au sein des périmètres de sécurité identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle sera interdite en application de ce même article tant que la présence du risque ne sera pas levée.

Les services de l'Etat ont dicté les prescriptions suivantes :

- Les changements de destination de construction existantes sont également interdits.
- Seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Pour les bêttoires, le principe retenu est le même que pour les cavités souterraines.

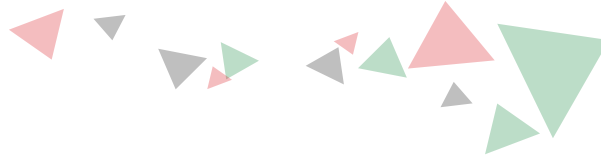
Des informations supplémentaires concernant les cavités souterraines sont disponibles au lien suivant : <https://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-majeurs/Risques-naturels/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines/Atlas-des-Cavites-Souterraines-de-l-Eure>

Le risque d'inondation

Le risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques

Sur l'ensemble du territoire, les sous-sols sont interdits, au regard des risques d'inondation par remontée de nappe.

Dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe ou aux inondations de cave, les constructions en excavation du sol (dont les sous-sols) sont interdites afin d'éviter l'exposition des biens et personnes aux risques.

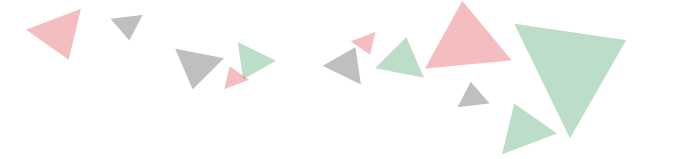


Au vu de la sensibilité du territoire en matière de risque de remontée de nappes, la surélévation des planchers bas est recommandée.

Le risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions afin d'assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux ».





2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité 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.

Aux abords des monuments historiques (annexe 2 du document 4 du PLU), des règles spécifiques pourront être précisées par l'Architecte des Bâtiments de France afin d'en assurer l'intégration paysagère et architecturale.

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

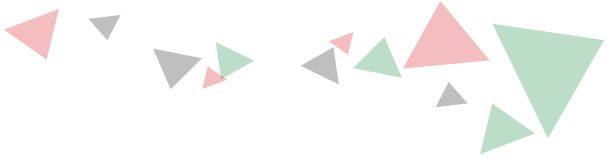
En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies.

Les constructions doivent être implantées soit :

- En respectant la continuité des façades des constructions principales situées du même côté de la rue.
- En retrait d'au moins 3 mètres mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.



En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée à une distance inférieure à 3 mètres et sans respect de la continuité, une dérogation est accordée, à condition que l'extension n'engendre pas de dysfonctionnement routier et d'accès.

Les annexes aux constructions principales devront s'implanter en respectant un retrait d'au moins 3 mètres mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions (hors annexes) peuvent être implantées :

- Soit en respectant une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- Soit en limite séparative.

Les annexes aux constructions principales devront observer un recul d'au moins 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Toute construction devra observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la lisière d'un espace boisé classé.

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

Sans prescription particulière.

Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions réunies (construction principale et annexes) ne pourra excéder 50% de l'unité foncière.

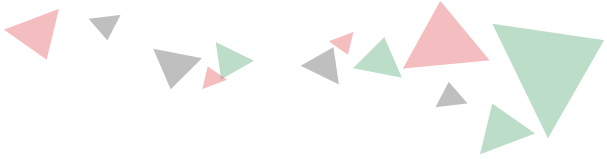
Les espaces de pleine terre devront représenter au minimum 40% de l'unité foncière.

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU et atteignant déjà les 50% d'emprise au sol, il sera possible de déroger à cette règle en augmentant de 10 points maximum le pourcentage d'emprise au sol maximale à respecter (extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou construction d'une annexe). Par conséquent, les espaces de pleine terre devront respecter au minimum 30% de l'unité foncière.

Les piscines extérieures et non couvertes ainsi que les terrains de tennis ne sont pas comptabilisées dans le présent calcul d'emprise au sol.

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

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.



Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions principales mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder :

- 8,5 mètres au faîtage pour les toitures à pans ou monopentes ;
- 7 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures plates (toit terrasse).

La hauteur des annexes mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 6 mètres au faîtage ou 4 mètres au sommet de l'acrotère.

En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante à la date d'approbation du PLU, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction existante.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

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 recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes détonantes et le blanc pur sont exclus. Les tons ocre et sable sont conseillés.

Les toitures seront recouvertes de chaume ou de matériau(x) ayant les aspects, modules et teintes de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.

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.

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.

La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie.

Gabarits et volumes

Pour rappel, conformément à l'article 7 des règles générales du présent document, les sous-sols sont interdits, au regard des risques d'inondation par remontée de nappe.

Façades et ouvertures

Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, seront harmonisées entre elles dans leur teinte et/ou leur(s) matériau(x). Les façades des annexes et des extensions pourront néanmoins revêtir un aspect différent de celui de la façade des constructions principales.

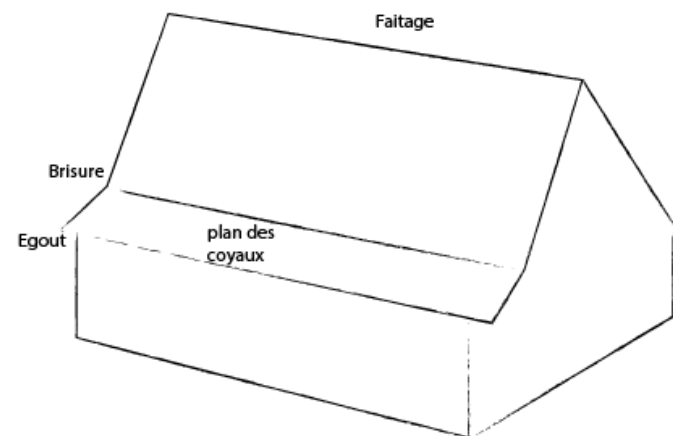
Les couleurs détonantes et le blanc pur sont interdits.

La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.

Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

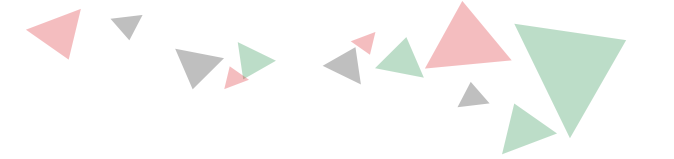
Toitures et couvertures

Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes doivent être d'au moins 35°, hors prolongement de coyaux.



Les toitures plates et les toitures monopentes devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés. Elles sont autorisées uniquement :

- 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 visible depuis l'emprise publique ;
- 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 matériaux d'aspect brillant et les couleurs détonantes sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.

Les aspects ondulés et nervurés sont interdits pour la couverture des constructions principales et de leurs extensions, en revanche ces aspects sont autorisés pour les annexes. En cas d'utilisation, les bacs acier devront être de teinte ardoise ou tuile brune.

Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle(s) de la construction principale de la parcelle ou avec le site environnant. En cas de différence visible entre l'annexe et la construction principale, il sera possible de déroger aux règles précédentes uniquement à condition que cela se fasse dans un souci d'harmonisation entre les constructions.

Dans les cas de restauration 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.

Aucune prescription de pente, de teinte et de matériau n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.

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.

Clôtures

En front de rue

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur et l'aspect des clôtures.

Les clôtures végétales ne pourront être supérieures à 2,00 mètres de hauteur mesurés depuis le terrain naturel ou le sommet du talus. Pour toutes les autres clôtures (sauf piliers et portails), elles ne pourront être supérieures à 1,80 mètre, sauf :

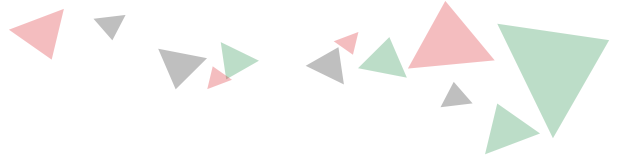
- Lorsque les clôtures du ou des terrain(s) voisin(s) présentent une hauteur supérieure, à condition de s'y aligner.
- Lorsque la clôture existante avant l'approbation du PLU est érigée à une hauteur supérieure.

La hauteur des piliers et des portails est limitée à 4 mètres. En cas de modification ou remplacement, il est possible de déroger à la règle lorsque les piliers et/ou portails existants avant l'approbation du PLU sont érigés à une hauteur supérieure.

Tout matériau d'aspect béton brut est interdit.

En limite séparative

Les clôtures ne pourront être d'une hauteur supérieure à 2,00 mètres.



En limite de zone A ou N du PLU

La clôture doit être végétale composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.
Se référer à l'annexe 4 du présent document.

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

Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et à l'annexe 5 du présent document qui en définissent les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Stationnement

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

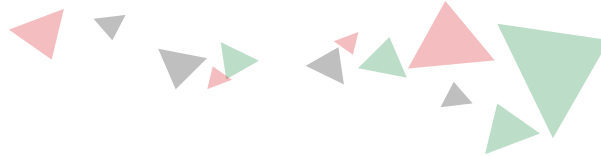
Ces emplacements seront facilement accessibles, couverts ou non.

La dimension d'une place pour les véhicules est au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

Pour les 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. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

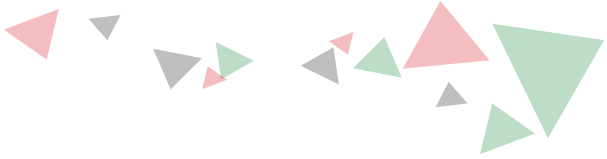


Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Logement	2 places par logement.
• Artisanat et commerce de détail • Commerce de gros	1 place minimum. Si la surface de vente est supérieure à 100 m², 3 places supplémentaires par tranche de 100 m².
• Restauration	1 place pour 15 m² de salle de restaurant.
• Hôtels • Autres hébergements touristiques	1 place pour 2 chambres.
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Bureau	1 place pour 25 m² de surface de plancher.
• Hébergement • Cinéma • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : • De leur nature ; • Du taux et du rythme de leur fréquentation ; • Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Sont comptabilisées les places bâties (exemple : garage) et non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).





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.

2.4 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies, 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 terrains doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

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.

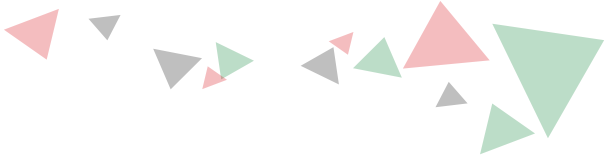
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Voirie

Les voies 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 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 à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.



2.5 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en annexe 8 du dossier de PLU (document 4).

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 du terrain bâti. 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

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe. Tout nouvel aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou

l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre des surfaces perméables et/ou végétalisées.

Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

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.

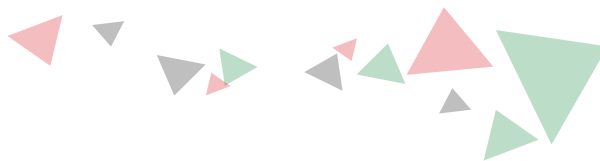
Réseaux électriques

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.



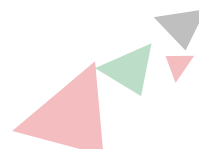
Ue : Zone urbaine dédiée aux équipements publics

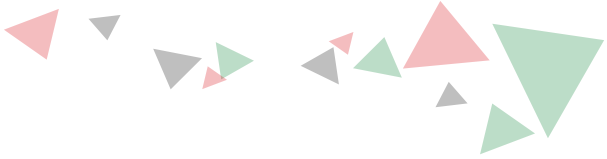
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

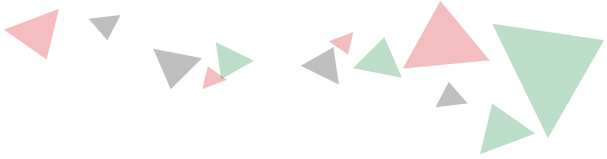
Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine dédiée aux équipements publics sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) 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 Ue		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			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

Les constructions autorisées sous condition(s) peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'un équipement public ou si elles sont d'intérêt général.

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE 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 ni les prescriptions présentées à l'Article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Le risque de cavités

Au sein des périmètres de sécurité identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle sera interdite en application de ce même article tant que la présence du risque ne sera pas levée.

Les services de l'Etat ont dicté les prescriptions suivantes :

- Les changements de destination de construction existantes sont également interdits.
- Seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Pour les bétouilles, le principe retenu est le même que pour les cavités souterraines.

Des informations supplémentaires concernant les cavités souterraines sont disponibles au lien suivant : <https://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-majeurs/Risques-naturels/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines/Atlas-des-Cavites-Souterraines-de-l-Eure>

Le risque d'inondation

Le risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques

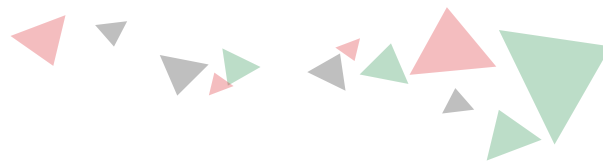
Sur l'ensemble du territoire, les sous-sols sont interdits, au regard des risques d'inondation par remontée de nappe.

Dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe ou aux inondations de cave, les constructions en excavation du sol (dont les sous-sols) sont interdites afin d'éviter l'exposition des biens et personnes aux risques.

Au vu de la sensibilité du territoire en matière de risque de remontée de nappes, la surélévation des planchers bas est recommandée.

Le risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions afin d'assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux »



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.

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux règles définies ci-après.

Les constructions doivent être implantées soit :

- En limite d'emprise publique.
- En respectant la continuité des façades des constructions principales situées du même côté de la rue.

- En retrait d'au moins 3 mètres mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, une dérogation est accordée, à condition que l'extension n'engendre pas de dysfonctionnement routier et d'accès.

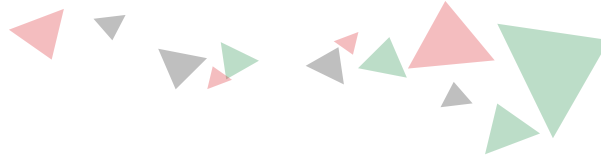
En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

Sans prescription particulière.





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

Sans prescription particulière.

Emprise au sol maximale des constructions

Sans prescription particulière.

Hauteurs des constructions

Sans prescription particulière.

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 recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure.

Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.

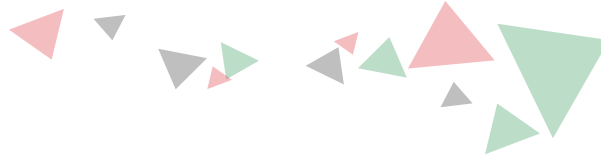
Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.

Gabarits et volumes

Pour rappel, conformément à l'article 7 des règles générales du présent document, les sous-sols sont interdits, au regard des risques d'inondation par remontée de nappe.





Façades et ouvertures

Les façades des annexes et des extensions pourront revêtir un aspect différent de celui de la façade des constructions principales.

Le blanc pur est interdit.

La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.

Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

Toitures et couvertures

Les matériaux d'aspect brillant et les couleurs détonantes sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec son environnement.

Les bacs acier devront être de teinte ardoise ou tuile brune.

Les toitures plates et les toitures monopentes devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.

Dans les cas de restauration ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.

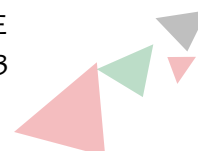
L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle.

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 justifient et s'accompagnent d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois.

Clôtures

Tout matériau d'aspect béton brut est interdit.

En limite de zone A ou N du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres. Il est possible de déroger à ces règles pour des raisons de sécurité ou de réglementation spécifique aux équipements recevant du public.



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

Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et à l'annexe 5 du présent document qui en définissent les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Stationnement

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

Ces emplacements seront facilement accessibles, couverts ou non.

La dimension d'une place pour les véhicules est au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

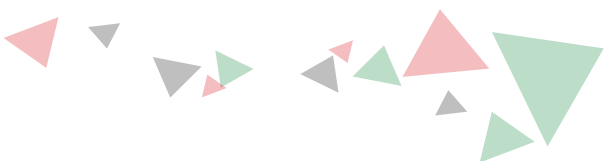
Pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, des installations techniques nécessaires à la recharge de véhicules hybrides ou électriques devront être prévues.

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. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Logement	2 places par logement.
• Hébergement • Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : • De leur nature ; • Du taux et du rythme de leur fréquentation ; • Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Sont comptabilisées les places bâties (exemple : garage) et non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).



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.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies, 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 terrains doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

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.

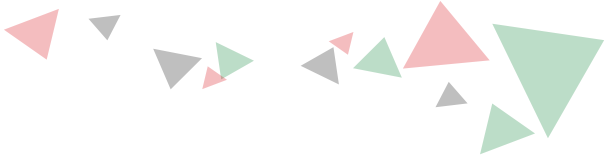
Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

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

Les voies 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 doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.



3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en annexe 8 du dossier de PLU (document 4).

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 du terrain bâti. 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

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe. Tout nouvel aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre des surfaces perméables et/ou végétalisées.

Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

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.

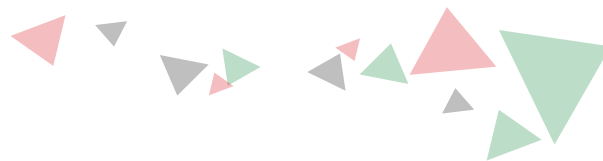
Réseaux électriques

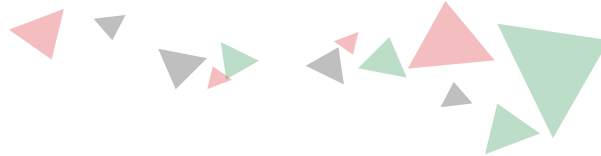
Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

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.





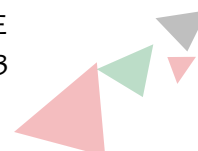
Uz : Zone urbaine dédiée aux activités économiques

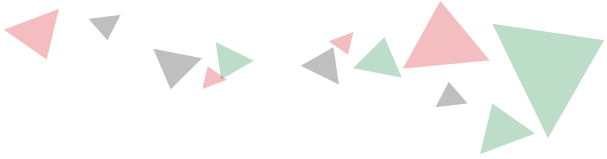
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

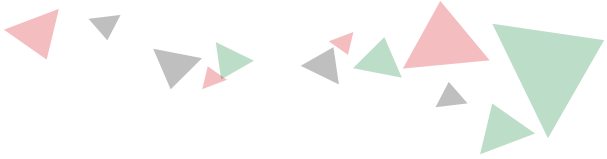
Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine dédiée aux activités économiques sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) 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 Uz		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			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

Concernant la sous-destination « logement », les constructions à vocation de « logement » peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'une activité économique autorisée dans la zone (logement de gardiennage par exemple).

Pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « commerce de gros », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « autres équipements recevant du public » et « industrie », les nouvelles constructions ou la réhabilitation de construction existante sont autorisées à condition que l'offre de stationnement proposée permette de répondre aux besoins.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières et les décharges.

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

Règles spécifiques à certains secteurs

Dans les secteurs concernés par un risque naturel sont interdites toutes formes de constructions nouvelles qui ne respecteraient pas les

prescriptions présentées à l'Article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Le risque de cavités

Au sein des périmètres de sécurité identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle sera interdite en application de ce même article tant que la présence du risque ne sera pas levée.

Les services de l'Etat ont dicté les prescriptions suivantes :

- Les changements de destination de construction existantes sont également interdits.
- Seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Pour les bêttoires, le principe retenu est le même que pour les cavités souterraines.

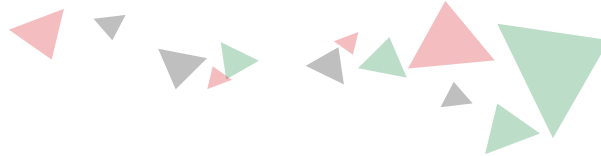
Des informations supplémentaires concernant les cavités souterraines sont disponibles au lien suivant : <https://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-majeurs/Risques-naturels/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines/Atlas-des-Cavites-Souterraines-de-l-Eure>

Le risque d'inondation

Le risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques

Sur l'ensemble du territoire, les sous-sols sont interdits, au regard des risques d'inondation par remontée de nappe.

Dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe ou aux inondations de cave, les constructions en excavation du sol



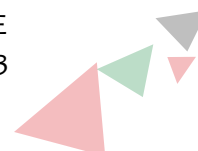
(dont les sous-sols) sont interdites afin d'éviter l'exposition des biens et personnes aux risques.

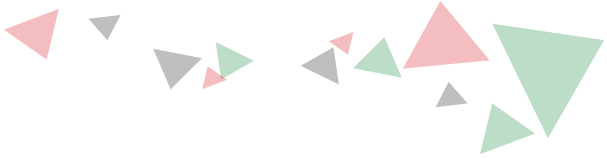
Au vu de la sensibilité du territoire en matière de risque de remontée de nappes, la surélévation des planchers bas est recommandée.

En zone Uz, les équipements techniques sont autorisés en sous-sol.

Le risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions afin d'assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux ».





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.

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Les annexes aux constructions principales devront s'implanter en respectant un retrait d'au moins 5 mètres mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

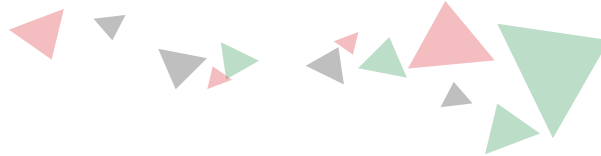
Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions (hors annexes) doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres mesurés depuis la limite de propriété.

Les annexes aux constructions principales devront observer un recul d'au moins 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Sans prescription particulière.



Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions réunies (construction principale et annexes) ne pourra excéder 60% de l'unité foncière.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions principales mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 15 mètres hors équipements techniques.

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.

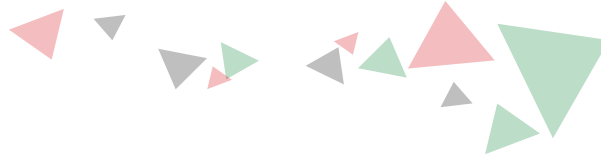
Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes détonantes et le blanc pur sont exclus. Les tons ocre et sable sont conseillés.

Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.

Gabarits et volumes

Pour rappel, conformément à l'article 7 des règles générales du présent document, les sous-sols (hors équipements techniques) sont interdits, au regard des risques d'inondation par remontée de nappe.





Façades et ouvertures

Les couleurs détonantes et le blanc pur sont interdits.

La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.

Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

Toitures et couvertures

Les matériaux d'aspect brillant et les couleurs détonantes sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.

Les bacs acier devront être de teinte ardoise ou tuile brune.

Les toitures plates et les toitures monopentes devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.

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.

Clôtures

La clôture doit être végétale, composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres. Se référer à l'annexe 4 du présent document.

En cas de nécessité liée au caractère de l'établissement, les clôtures pourront être adaptées (hauteur supérieure, matériau minéral à condition d'une bonne intégration dans l'environnement).

Tout matériau d'aspect béton brut est interdit.



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

Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et à l'annexe 5 du présent document qui en définissent les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Stationnement

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

Ces emplacements seront facilement accessibles, couverts ou non.

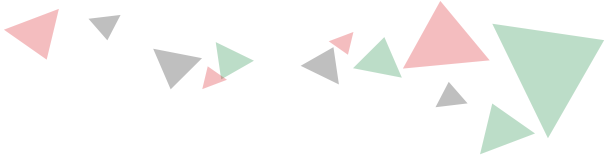
La dimension d'une place pour les véhicules est au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

Pour les bâtiments tertiaires, des installations techniques nécessaires à la recharge de véhicules hybrides ou électriques devront être prévues. Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Logement	2 places par logement.
- Artisanat et commerce de détail - Commerce de gros	1 place minimum Si la surface de vente est supérieure à 100 m ² , 3 places supplémentaires par tranche de 100 m ² .
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Bureau	1 place pour 25 m ² de surface de plancher.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics - Industrie - Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Sont comptabilisées les places bâties (exemple : garage) et non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).



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.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies, 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 terrains doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

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.

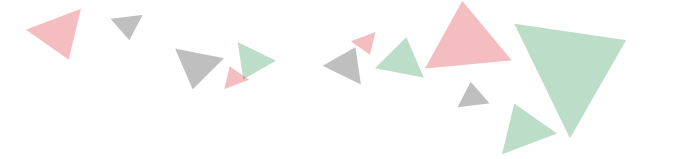
Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

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

Les voies 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 doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.



3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en annexe 8 du dossier de PLU (document 4).

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 du terrain bâti. 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

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe. Tout nouvel aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre des surfaces perméables et/ou végétalisées.

Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

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.

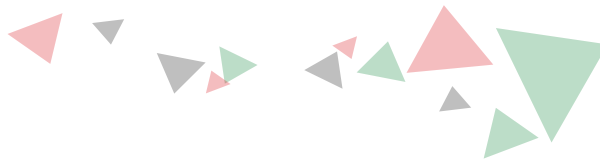
Réseaux électriques

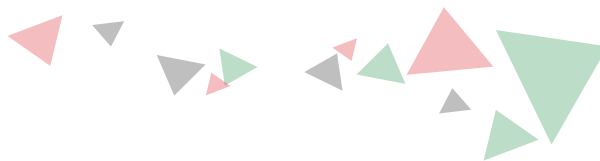
Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

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.



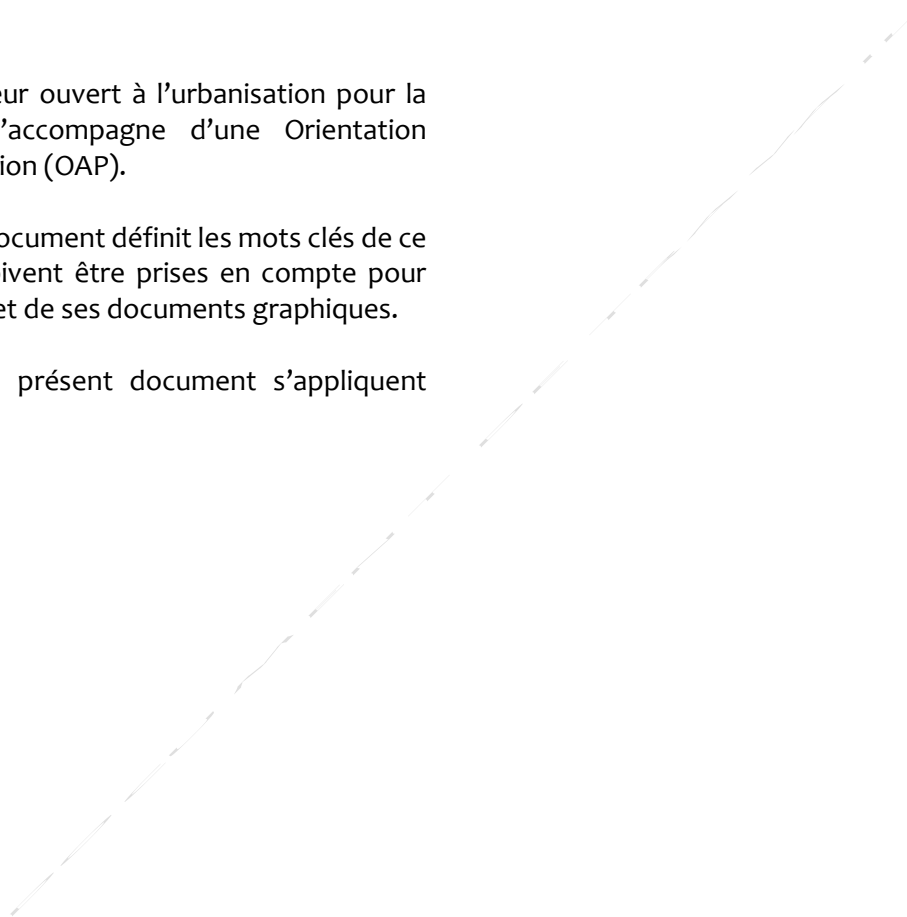


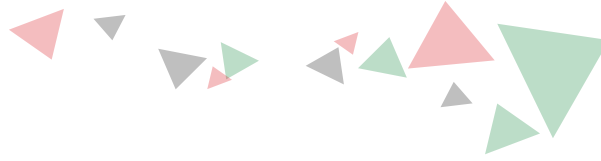
AU : Zone à urbaniser

La zone **AU** s'applique sur le secteur ouvert à l'urbanisation pour la construction d'habitat et qui s'accompagne d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'annexe 1 « **Lexique** » du présent document définit les mots clés de ce règlement écrit. Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Les **dispositions générales** de ce présent document s'appliquent également au sein de la zone AU.



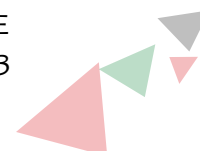


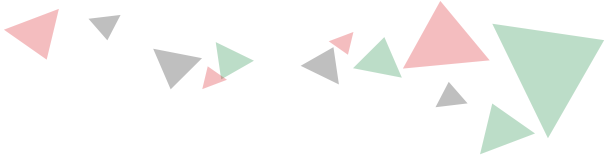
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

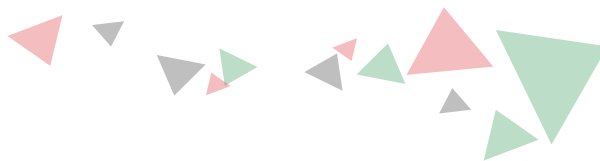
Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone à urbaniser (AU) sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) 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 AU		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		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

Concernant les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros », « hôtels », « autres hébergements touristiques », « salle d'arts et de spectacle », « équipements sportifs », « autres équipements recevant du public » et « entrepôt », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles et du stationnement pourra être interdite.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées (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.

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

Règles spécifiques à certains secteurs

Dans les secteurs concernés par un risque naturel sont interdites toutes les constructions nouvelles qui ne respecteraient pas les prescriptions présentées à l'Article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Le risque de cavités

Au sein des périmètres de sécurité identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle sera interdite en application de ce même article tant que la présence du risque ne sera pas levée.

Les services de l'Etat ont dicté les prescriptions suivantes :

- Les changements de destination de construction existantes sont également interdits.
 - Seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Pour les bêttoires, le principe retenu est le même que pour les cavités souterraines.

Des informations supplémentaires concernant les cavités souterraines sont disponibles au lien suivant : <https://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-majeurs/Risques-naturels/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines/Atlas-des-Cavites-Souterraines-de-l-Eure>

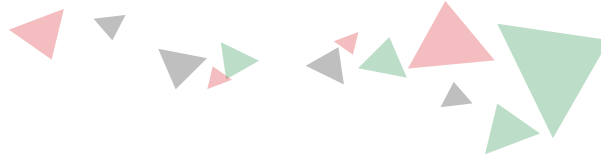
Le risque d'inondation

Le risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques

Sur l'ensemble du territoire, les sous-sols sont interdits, au regard des risques d'inondation par remontée de nappe.

Dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe ou aux inondations de cave, les constructions en excavation du sol (dont les sous-sols) sont interdites afin d'éviter l'exposition des biens et personnes aux risques.

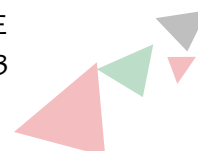


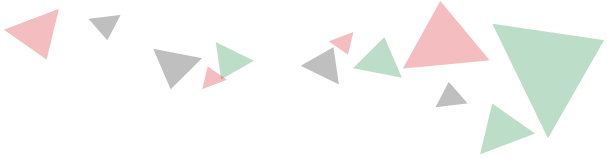


Au vu de la sensibilité du territoire en matière de risque de remontée de nappes, la surélévation des planchers bas est recommandée.

Le risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions afin d'assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux ».





2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité 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.

Les règles suivantes s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

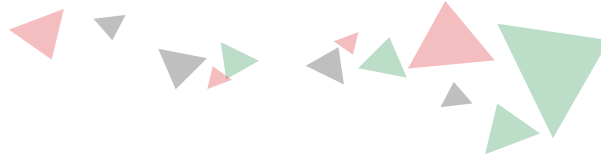
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies.

Les constructions doivent être implantées soit :

- En respectant la continuité des façades des constructions principales situées du même côté de la rue.
- En retrait d'au moins 3 mètres mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Les annexes aux constructions principales devront s'implanter en respectant un retrait d'au moins 3 mètres mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.



Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions (hors annexes) peuvent être implantées :

- Soit en respectant une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- Soit en limite séparative.

Les annexes aux constructions principales devront observer un recul d'au moins 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Sans prescription particulière.

Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions réunies (construction principale et annexes) ne pourra excéder 50% de l'unité foncière.

Les espaces de pleine terre devront représenter au minimum 40% de l'unité foncière.

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

Les piscines extérieures et non couvertes ne sont pas comptabilisées dans le présent calcul d'emprise au sol.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

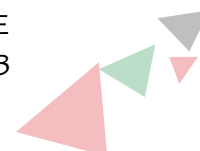
Hauteurs des constructions

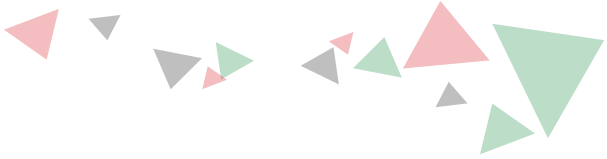
La hauteur des constructions principales mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder :

- 8,5 mètres au faîtage pour les toitures à pans ou monopentes ;
- 7 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures plates (toit terrasse).

La hauteur des annexes mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 6 mètres au faîtage ou 4 mètres au sommet de l'acrotère.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.





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 recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes détonantes et le blanc pur sont exclus. Les tons ocre et sable sont conseillés.

Les toitures seront recouvertes de chaume ou de matériau(x) ayant les aspects, modules et teintes de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.

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.

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.

La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie.

Gabarits et volumes

Pour rappel, conformément à l'article 7 des règles générales du présent document, les sous-sols sont interdits, au regard des risques d'inondation par remontée de nappe.

Façades et ouvertures

Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, seront harmonisées entre elles dans leur teinte et/ou leur(s) matériau(x). Les façades des annexes et des extensions pourront néanmoins revêtir un aspect différent de celui de la façade des constructions principales.

Le bardage bois est autorisé.

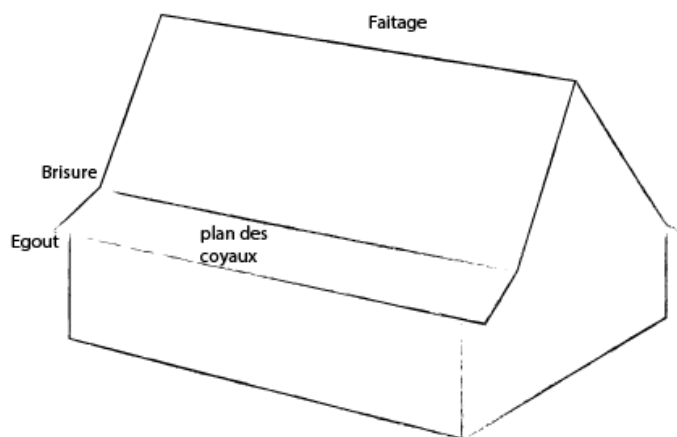
Les couleurs détonantes, le blanc pur, le gris et le noir sont interdits.

La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.

Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

Toitures et couvertures

Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes doivent être d'au moins 35°, hors prolongement de coyaux.



Les toitures plates et les toitures monopentes devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés. Elles sont autorisées uniquement :

- 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 visible depuis l'emprise publique ;
- 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 matériaux d'aspect brillant et les couleurs détonantes sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.

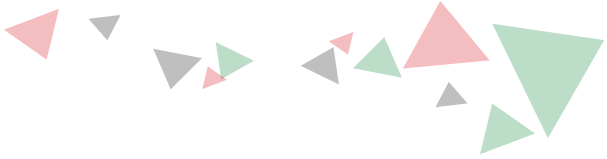
Les aspects ondulés et nervurés sont interdits pour la couverture des constructions principales et de leurs extensions, en revanche ces aspects sont autorisés pour les annexes. En cas d'utilisation, les bacs acier devront être de teinte ardoise ou tuile brune.

Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la propriété ou avec le site environnant. En cas de différence visible entre l'annexe et la construction principale, il sera possible de déroger aux règles précédentes uniquement à condition que cela se fasse dans un souci d'harmonisation entre les constructions.

Dans les cas de restauration 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.

Aucune prescription de pente, de teinte et de matériau(x) n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.

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.

Clôtures

En front de rue

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur et l'aspect des clôtures.

Les clôtures végétales ne pourront être supérieures à 2,00 mètres de hauteur, mesurés depuis le terrain naturel ou le sommet du talus. Se référer à l'annexe 4 du présent document.

Pour toutes les autres clôtures (sauf piliers et portails), elles ne pourront être supérieures à 1,80 mètre.

La hauteur des piliers et des portails est limitée à 2,5 mètres.

Tout matériau d'aspect béton brut est interdit.

En limite séparative

Les clôtures ne pourront être supérieures à 2,00 mètres de hauteur.

En limite de zone A ou N du PLU

La clôture doit être végétale composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres. Se référer à l'annexe 4 du présent document.

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

Stationnement

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

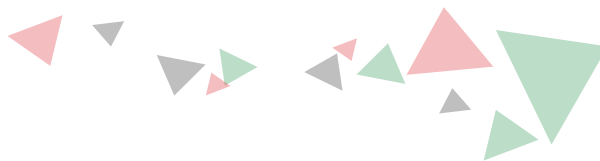
Ces emplacements seront facilement accessibles, couverts ou non.

La dimension d'une place pour les véhicules est au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

Pour les 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. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

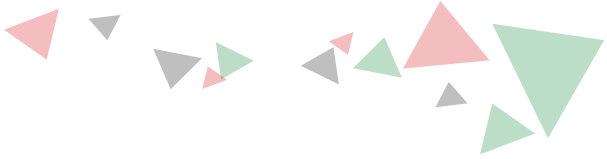


Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Logement	2 places par logement.
• Artisanat et commerce de détail • Commerce de gros	1 place minimum. Si la surface de vente est supérieure à 100 m², 3 places supplémentaires par tranche de 100 m².
• Restauration	1 place pour 15 m² de salle de restaurant.
• Hôtels • Autres hébergements touristiques	1 place pour 2 chambres.
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Bureau	1 place pour 25 m² de surface de plancher.
• Hébergement • Cinéma • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : • De leur nature ; • Du taux et du rythme de leur fréquentation ; • Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Sont comptabilisées les places bâties (exemple : garage) et non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).





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.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies, 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 terrains doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

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.

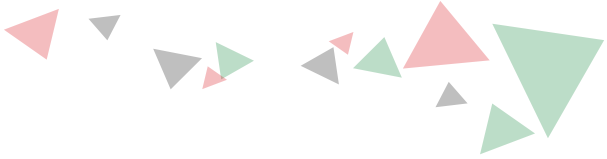
Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

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

Les voies 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 doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.



3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en annexe 8 du dossier de PLU (document 4).

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 propriété 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

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe. Tout nouvel aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre des surfaces perméables et/ou végétalisées.

Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

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.

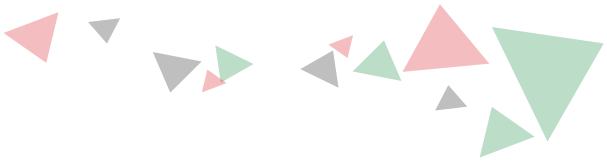
Réseaux électriques

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 à urbaniser 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 (A) et ses sous-secteurs

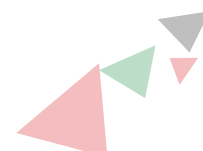
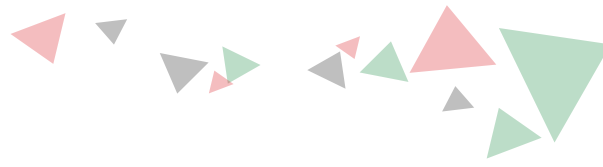
La zone **A** correspond aux espaces dédiés aux pratiques agraires et a pour objectif de protéger l'activité agricole et permettre son développement.

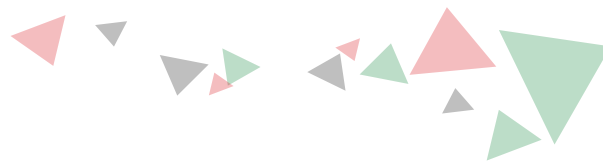
En plus de la zone A, deux sous-secteurs la composent :

- Un secteur **Ah** appliqué sur les hameaux constitués en zone agricole et densifiables.
- Un secteur **Ap** pour les espaces agricoles protégés pour leurs qualités archéologiques.

L'annexe 1 « **Lexique** » du présent document définit les mots clés de ce règlement écrit. Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Les **dispositions générales** de ce présent document s'appliquent également au sein des zones A.





A : Zone agricole

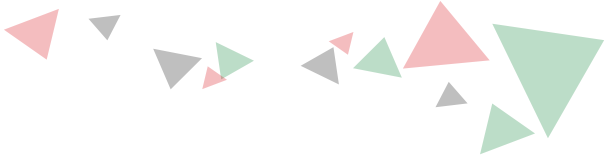
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

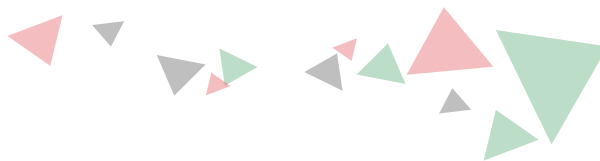
Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) 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 A		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		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

Les exploitations forestières et agricoles sont autorisées en zone A.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions autorisées sous condition(s) doivent être liées ou nécessaires d'une part à l'activité d'une exploitation agricole ou forestière, et d'autre part aux activités dans le prolongement de l'acte de production (exemple : vente et accueil à la ferme). La diversification des activités ne doit pas remettre en cause l'activité principale de production ou le fonctionnement de l'exploitation.

Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « autres hébergements touristiques », « autres équipements recevant du public », lorsque ces destinations n'ont pas pour objet de diversifier l'activité agricole, sont autorisées sous conditions :

- D'être implantée au sein d'un bâti existant à la date d'approbation du PLU. Pour les bâtiments agricoles, ceux pouvant changer de

destination sont reportés sur le plan de zonage n°1 (Document 3b du PLU) ;

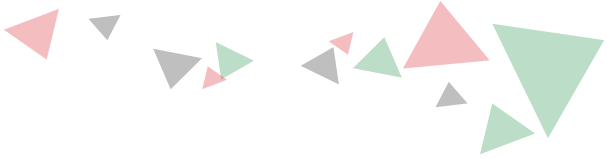
- D'intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement et ne remettant pas en cause le caractère agricole du secteur ;
- De ne pas générer des nuisances olfactives, visuelles ou sonores ;
- De proposer une offre de stationnement adaptée.

Concernant les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », leur implantation en zone A doit être exceptionnelle et justifier d'utilité publique.

Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.





Concernant le logement en zone A

Les nouvelles constructions à usage de logement et leurs annexes peuvent être autorisées si elles sont :

- Directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- Implantées à 100 mètres maximum des bâtiments principaux d'exploitation ;
- Destinées au logement de l'exploitant.

Une seule habitation est admise par exploitant ou par associé d'exploitation, indépendamment du nombre de sites, sous réserve d'une nécessité de proximité avec l'activité agricole.

En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus.

L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 100 m² de surface de plancher ou 50% de l'emprise au sol de ladite construction ou de à compter de la date d'approbation du PLU. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

La création d'annexes à un logement est autorisée, sous réserve :

- D'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade) ;
- De respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m² d'annexes par unité foncière en plus des surfaces d'annexes

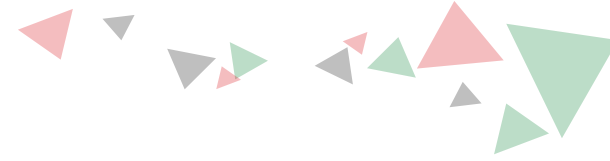
existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol, et terrain de tennis).

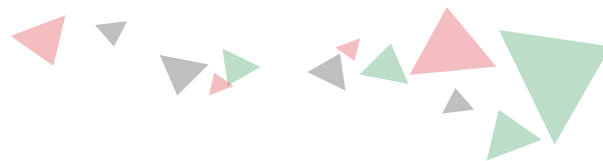
- De ne pas excéder une hauteur de 6 mètres au faîtage ou 4 mètres au sommet de l'acrotère.

Règles spécifiques à certains secteurs

Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales, le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement. Dans ces secteurs en zone agricole sont également interdits les constructions à usage d'habitation, ainsi que les bâtiments agricoles fermés qui entravent, par leur positionnement, le bon écoulement des eaux pluviales.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe, est interdite toute construction en excavation du sol. Au vu de la sensibilité du territoire en matière de risque de remontée de nappes, la surélévation des planchers bas est recommandée.





2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Aux abords des monuments historiques (annexe 2 du document 4 du PLU), des règles spécifiques pourront être précisées par l'Architecte des Bâtiments de France, afin d'en assurer l'intégration paysagère et architecturale.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Les règles suivantes s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

Les règles générales d'implantation ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

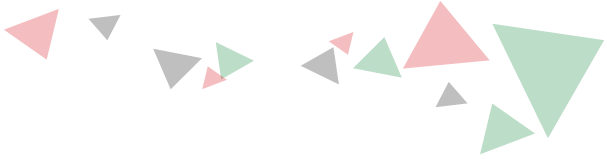
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Les nouvelles constructions à vocation d'« exploitation agricole » ou d'« exploitation forestière » doivent s'implanter en suivant un recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques des voies existantes, à modifier ou à créer. Le recul minimum est ramené à 5 mètres pour les sous-destinations autorisées sous condition(s).

Les annexes rattachées aux constructions principales à destination d'habitat devront s'implanter en respectant un retrait d'au moins 5 mètres mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

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 règles précédentes ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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.

Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

Toute implantation sur une limite séparative est interdite. Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent s'implanter suivant une distance d'au moins 10 mètres par rapport à la limite séparative de propriété.

En cas de constructions annexes aux constructions principales, celles-ci doivent observer un retrait d'au moins 1 mètre mesuré depuis la limite séparative.

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.

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

La création d'annexes à un logement est autorisée, sous réserve :

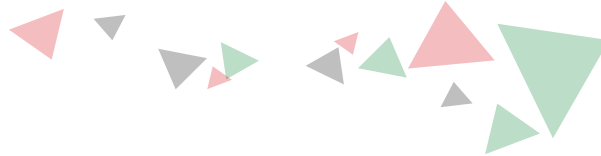
- D'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade) ;
- De respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m² d'annexes par unité foncière en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol, et terrain de tennis).

Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions à vocation d'« exploitation agricole » ou d'« exploitation forestière » n'est pas réglementée.

Pour les constructions à destination de « logement » liées à une exploitation agricole ou forestière, l'emprise au sol maximale des constructions s'élève à 150 m² (piscine non comprise).

L'extension de logements existants doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 100 m² de surface de plancher ou 50% de l'emprise au sol de ladite construction à compter de la date d'approbation du PLU. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.



Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions principales mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder :

- 15 mètres à l'égout du toit pour les constructions à vocation d'exploitation agricole ou forestière ;
- 8,5 mètres au faîtage (pour les toitures à pans ou monopentes) pour les autres constructions ou 7 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures plates (toit-terrasse).

La hauteur des annexes mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 6 mètres au faîtage ou 4 mètres au sommet de l'acrotère.

En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante à la date d'approbation du PLU, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction existante.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

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 recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes détonantes et le blanc pur sont exclus. Les tons ocre et sable sont conseillés.

Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.

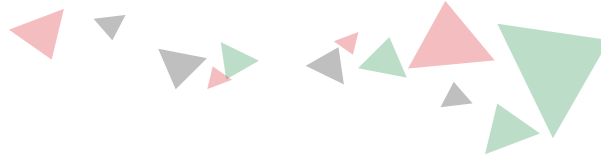
Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.

Gabarits et volumes

Pour rappel, conformément à l'article 7 des règles générales du présent document, les sous-sols (hors équipements techniques) sont interdits, au regard des risques d'inondation par remontée de nappe.





Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être compris entre 0,60 mètre et 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Façades et ouvertures

Pour les constructions à destination d'« exploitation agricole » ou « exploitation forestière »

Les façades doivent respecter les principes généraux énoncés au 2.2. du présent règlement.

Pour les autres constructions

Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, seront harmonisées entre elles dans leur teinte et/ou leur(s) matériau(x). Les façades des annexes et des extensions pourront néanmoins revêtir un aspect différent de celui de la façade des constructions principales.

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.

Les couleurs détonantes, le blanc pur, le gris et le noir sont interdits.

Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.

Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

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

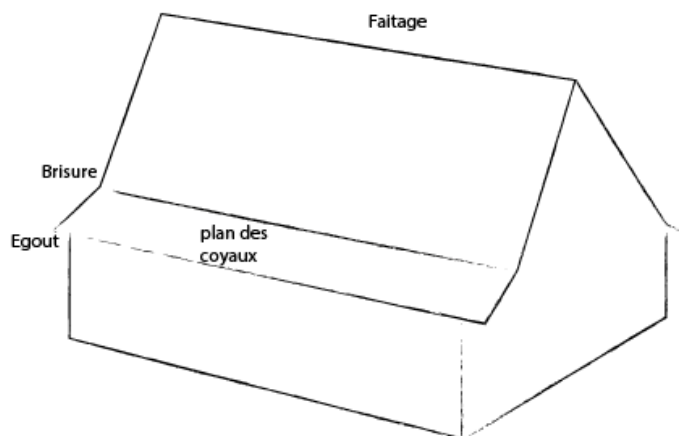
Pour les constructions à destination d'« exploitation agricole » ou « exploitation forestière »

Les toitures et les couvertures doivent respecter les principes généraux énoncés au 2.2. du présent règlement.

Pour les autres constructions

Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes doivent être d'au moins 35°, hors prolongement de coyaux.





Les toitures plates et les toitures monopentes devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.

Elles sont autorisées uniquement :

- 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 visible depuis l'emprise publique ;
- 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 matériaux d'aspect brillant et les couleurs détonantes sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.

Les toitures seront recouvertes de chaume ou de matériau(x) ayant les aspects, modules et teintes de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

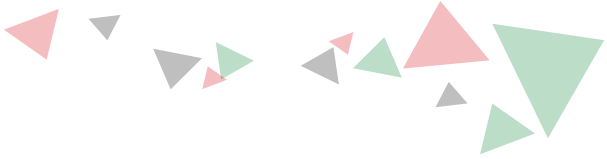
Les aspects ondulés et nervurés sont interdits pour la couverture des constructions principales et de leurs extensions, en revanche ces aspects sont autorisés pour les annexes. En cas d'utilisation, les bacs acier devront être de teinte ardoise ou tuile brune.

Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la propriété ou avec le site environnant. En cas de différence visible entre l'annexe et la construction principale, il sera possible de déroger aux règles précédentes uniquement à condition que cela se fasse dans un souci d'harmonisation entre les constructions.

Dans les cas de restauration ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.

Aucune prescription de pente, de teinte et de matériau n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.

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.



Clôtures

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur et l'aspect des clôtures.

Les clôtures devront être végétales et constituées d'essences locales, en permettant le passage de la petite faune sauvage (éventuellement doublé d'un grillage à maille large 10 x 10 cm). La hauteur maximale est de 2 mètres. Se référer à l'annexe 4 du présent document.

Les clôtures utilisées pour l'encadrement des activités d'élevage ne sont pas réglementées, à l'exception des murs pleins et des murs bahuts interdits.

L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.

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

Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et à l'annexe 5 du présent document qui en définissent les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Stationnement

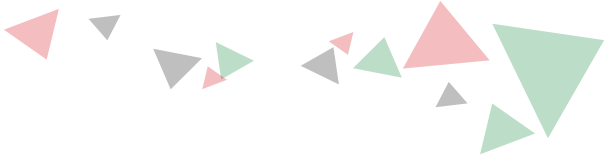
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements seront facilement accessibles, couverts ou non.

La dimension d'une place pour les véhicules est au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

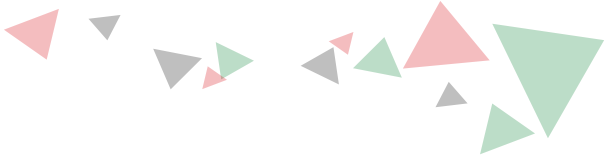
Pour les bâtiments tertiaires, des installations techniques nécessaires à la recharge de véhicules hybrides ou électriques devront être prévues.



Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Exploitation agricole • Exploitation forestière	Non réglementé
• Logement	2 places par logement.
• Artisanat et commerce de détail	1 place minimum Si la surface de vente est supérieure à 100 m ² , 3 places supplémentaires par tranche de 100 m ² .
• Restauration	1 place pour 15 m ² de salle de restaurant.
• Autres hébergements touristiques	1 place pour 2 chambres.
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Bureau	1 place pour 25 m ² de surface de plancher.
• Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : • De leur nature ; • Du taux et du rythme de leur fréquentation ; • Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Sont comptabilisées les places bâties (exemple : garage) et non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).



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.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies, 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 terrains doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

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.

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.

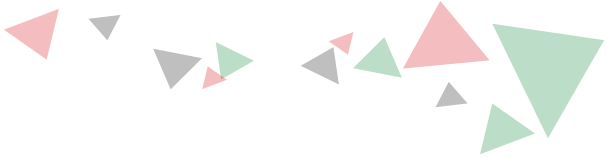
Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

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

Les voies 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 doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.



3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en annexe 8 du dossier de PLU (document 4).

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 propriété 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

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe. Tout nouvel aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre des surfaces perméables et/ou végétalisées.

Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

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.

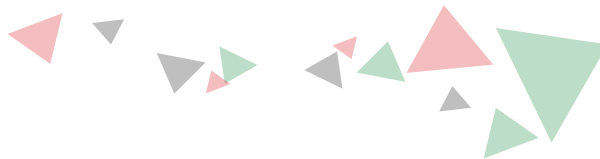
Réseaux électriques

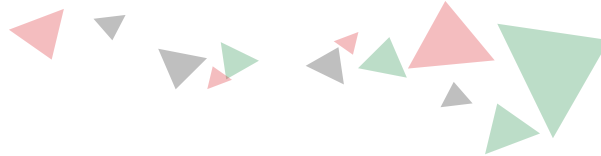
Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

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 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.





Ah : Hameaux constitués en zone agricole et densifiables

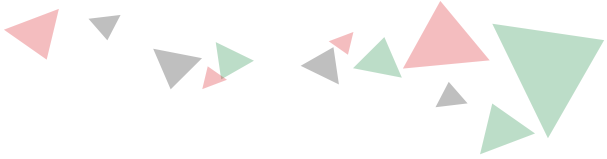
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

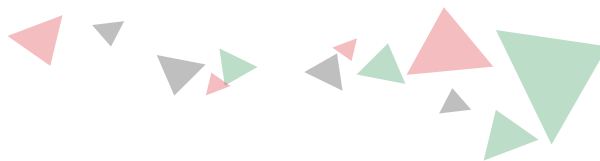
Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole de hameaux densifiables sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) 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 Ah		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		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

Pour la sous-destination « exploitation agricole », les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas générer des nuisances sonores, visuelles ou olfactives dans un environnement résidentiel,
- D'être liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU. Ainsi, aucune nouvelle exploitation agricole ne peut s'implanter au sein de la zone agricole de hameaux (Ah).

La modification et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées, à condition de ne pas engendrer des nuisances sonores, visuelles ou olfactives dans un environnement résidentiel.

Pour les autres sous-destinations autorisées sous condition(s), toute activité pouvant générer des nuisances importantes dans un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles et du stationnement pourra être interdite.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées (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.

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

Règles spécifiques à certains secteurs

Le risque de cavités

Au sein des périmètres de sécurité identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle sera interdite en application de ce même article tant que la présence du risque ne sera pas levée.

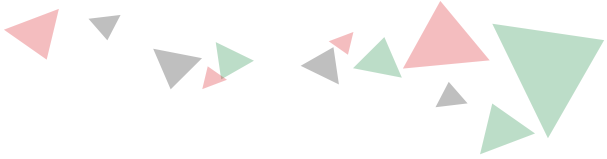
Les services de l'Etat ont dicté les prescriptions suivantes :

- Les changements de destination de construction existantes sont également interdits.
- Seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Pour les bêttoires, le principe retenu est le même que pour les cavités souterraines.

Des informations supplémentaires concernant les cavités souterraines sont disponibles au lien suivant : <https://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-majeurs/Risques-naturels/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines/Atlas-des-Cavites-Souterraines-de-l-Eure>





Le risque d'inondation

Le risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques

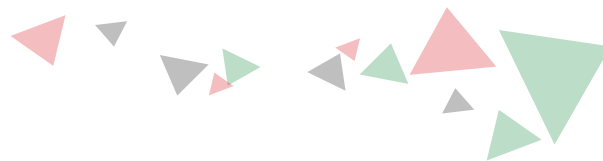
Sur l'ensemble du territoire, les sous-sols sont interdits, au regard des risques d'inondation par remontée de nappe.

Dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe ou aux inondations de cave, les constructions en excavation du sol (dont les sous-sols) sont interdites afin d'éviter l'exposition des biens et personnes aux risques.

Au vu de la sensibilité du territoire en matière de risque de remontée de nappes, la surélévation des planchers bas est recommandée.

Le risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions afin d'assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux ».



2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Les règles suivantes s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

Les règles générales d'implantation ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

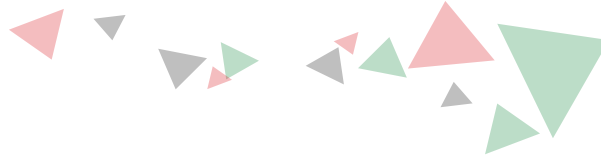
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Les nouvelles constructions et les annexes aux constructions principales doivent s'implanter suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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.





Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions (hors annexes) doivent s'implanter en respectant une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes aux constructions principales devront observer un recul d'au moins 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Sans prescription particulière.

Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions réunies (construction principale et annexes) ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.

Les espaces de pleine terre devront représenter au minimum 60% de l'unité foncière.

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU et atteignant déjà les 30% d'emprise au sol, il sera possible de déroger à cette règle en augmentant de 10 points maximum le pourcentage d'emprise au sol maximale à respecter (extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou construction d'une

annexe). Par conséquent, les espaces de pleine terre devront respecter au minimum 50% de l'unité foncière.

Les piscines extérieures et non couvertes et terrains de tennis ne sont pas comptabilisées dans le présent calcul d'emprise au sol.

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

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions principales mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder :

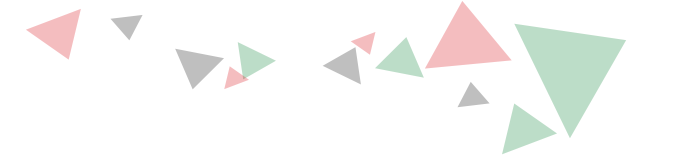
- 15 mètres à l'égout du toit pour les constructions à vocation agricole ;
- 8,5 mètres au faîtage pour les autres constructions ;
- 7 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures plates.

La hauteur des annexes mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 6 mètres au faîtage ou 4 mètres au sommet de l'acrotère.

En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante à la date d'approbation du PLU, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction existante.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.





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 recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes détonantes et le blanc pur sont exclus. Les tons ocre et sable sont conseillés.

Les toitures seront recouvertes de chaume ou de matériau(x) ayant les aspects, modules et teintes de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.

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.

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.

La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie.

Gabarits et volumes

Pour rappel, conformément à l'article 7 des règles générales du présent document, les sous-sols sont interdits, au regard des risques d'inondation par remontée de nappe.

Façades et ouvertures

Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, seront harmonisées entre elles dans leur teinte et/ou leur(s) matériau(x). Les façades des annexes et des extensions pourront néanmoins revêtir un aspect différent de celui de la façade des constructions principales.

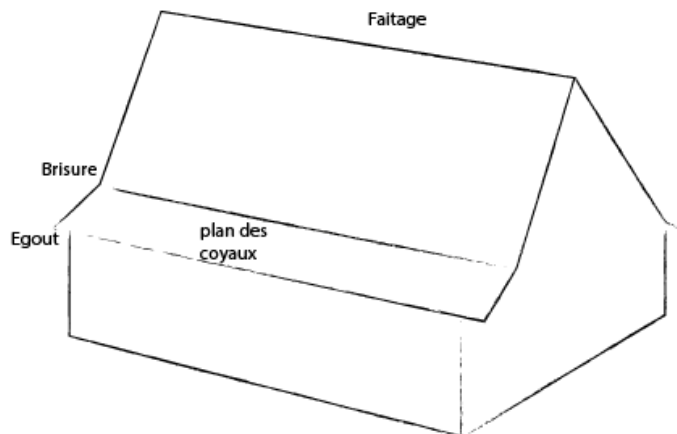
Les couleurs détonantes, le blanc pur, le gris et le noir sont interdits.

La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.

Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

Toitures et couvertures

Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes doivent être d'au moins 35°, hors prolongement de coyaux.



Les toitures plates et les toitures monopentes devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés. Elles sont autorisées uniquement :

- 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 visible depuis l'emprise publique ;
- 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 matériaux d'aspect brillant et les couleurs détonantes sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.

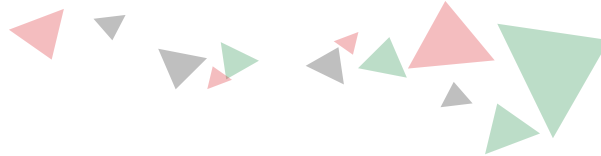
Les aspects ondulés et nervurés sont interdits pour la couverture des constructions principales et de leurs extensions, en revanche ces aspects sont autorisés pour les annexes. En cas d'utilisation, les bacs acier devront être de teinte ardoise ou tuile brune.

Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la propriété ou avec le site environnant. En cas de différence visible entre l'annexe et la construction principale, il sera possible de déroger aux règles précédentes uniquement à condition que cela se fasse dans un souci d'harmonisation entre les constructions.

Dans les cas de restauration 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.

Aucune prescription de pente, de teinte et de matériau(x) n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.

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.



Clôtures

En front de rue

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur et l'aspect des clôtures.

Les clôtures végétales ne pourront être supérieures à 2,00 mètres de hauteur, mesurés depuis le terrain naturel ou le sommet du talus. Se référer à l'annexe 4 du présent document.

Pour toutes les autres clôtures (sauf piliers et portails), elles ne pourront être supérieures à 1,80 mètre, sauf :

- Lorsque les clôtures de la ou des propriétés voisines présentent une hauteur supérieure, à condition de s'y aligner.
- Lorsque la clôture existante avant l'approbation du PLU est érigée à une hauteur supérieure.

La hauteur des piliers et des portails est limitée à 4 mètres. En cas de modification ou remplacement, il est possible de déroger à la règle lorsque les piliers et/ou portails existants avant l'approbation du PLU sont érigés à une hauteur supérieure.

Tout matériau d'aspect béton brut est interdit.

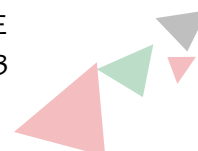
En limite séparative

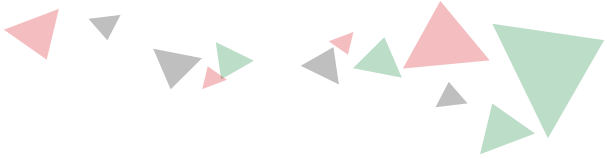
Les clôtures ne pourront être supérieures à 2,00 mètres de hauteur.

En limite de zone A ou N du PLU

La clôture doit être végétale composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La

hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres. Se référer à l'annexe 4 du présent document.





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

Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et à l'annexe 5 du présent document qui en définissent les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Stationnement

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

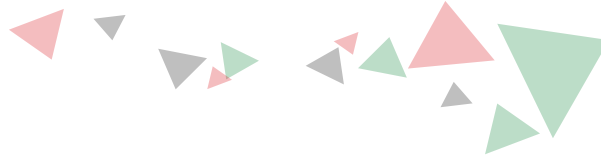
Ces emplacements seront facilement accessibles, couverts ou non.

La dimension d'une place pour les véhicules est au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

Pour les 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.

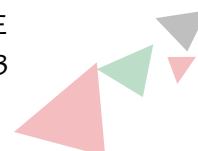
Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

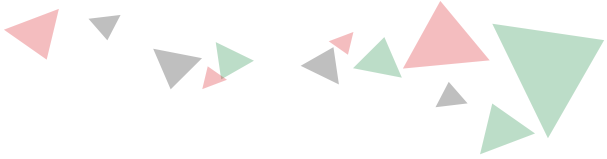


Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Exploitation agricole	Non réglementé
• Logement	2 places par logement.
• Artisanat et commerce de détail	1 place minimum Si la surface de vente est supérieure à 100 m ² , 3 places supplémentaires par tranche de 100 m ² .
• Restauration	1 place pour 15 m ² de salle de restaurant.
• Hôtels • Autres hébergements touristiques	1 place pour 2 chambres.
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Bureau	1 place pour 25 m ² de surface de plancher.
• Hébergement • Cinéma • Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : • De leur nature ; • Du taux et du rythme de leur fréquentation ; • Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Sont comptabilisées les places bâties (exemple : garage) et non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).





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.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies, 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 propriétés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

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.

L'accès sur la voie publique devra être aménagé en entrée charretière. Dans ce cas, la profondeur de l'entrée être au minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique ;

Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

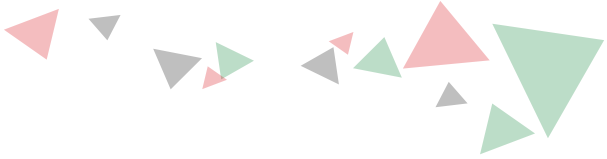
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Voirie

Les voies 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 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 à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.



3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en annexe 8 du dossier de PLU (document 4).

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 propriété 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

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe. Tout nouvel aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre des surfaces perméables et/ou végétalisées.

Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

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.

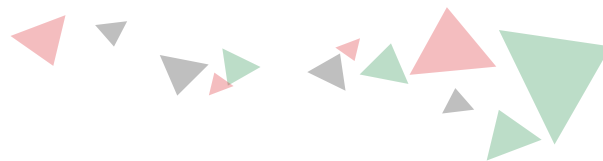
Réseaux électriques

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 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.



Ap : Zone agricole protégée

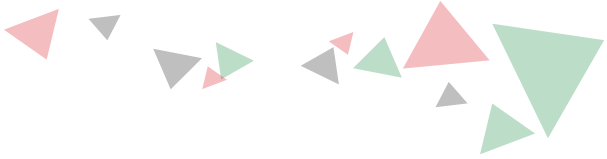
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

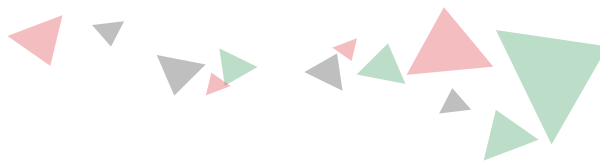
Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole protégée pour ses qualités archéologiques sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) 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(s) (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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			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



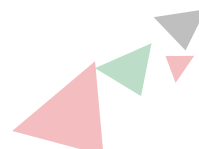
1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

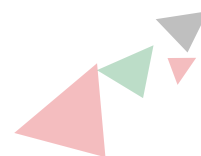
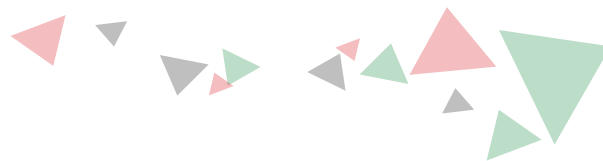
Au vu des sensibilités archéologiques des secteurs classés en Ap, toute construction permanente, temporaire ou modulable est interdite.

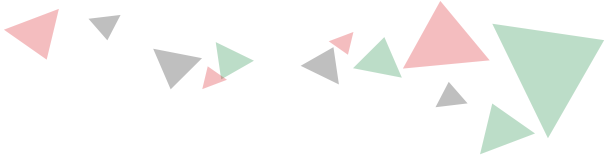
Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.

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 revanche, les aménagements publics de type défense à incendie sont autorisés.







Zone naturelle et forestière (N) et ses sous-secteurs

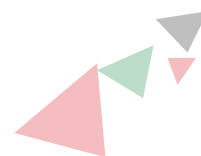
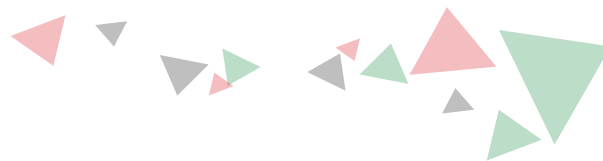
La zone **N** correspond aux espaces à protéger pour leurs caractéristiques naturelles et paysagères et pour le maintien des continuités écologiques ;

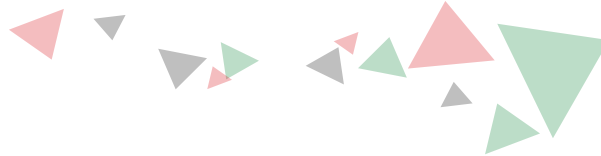
En plus de la zone N, deux sous-secteurs la composent :

- Un secteur **Nh** appliqué sur le hameau constitué en zone naturelle et densifiables (le Parc).
- Un secteur **Np** présentant des sensibilités archéologiques (motte castrale).

L'annexe 1 « **Lexique** » du présent document définit les mots clés de ce règlement écrit. Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Les **dispositions générales** de ce présent document s'appliquent également au sein des zones N.





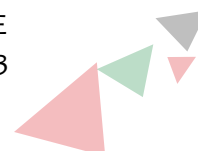
N : zone naturelle et forestière

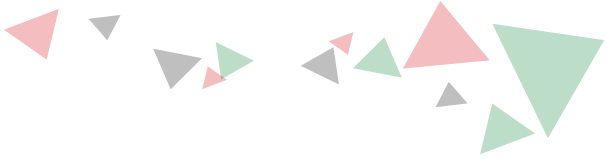
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

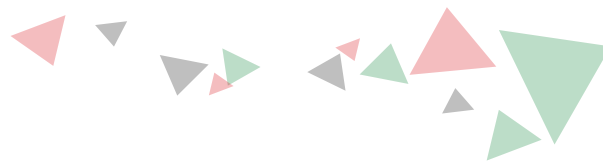
Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone naturelle sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) 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		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		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

Concernant les constructions à vocation d'« exploitation agricole » ou d'« exploitation forestière », sont autorisés :

- La réhabilitation de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
- Le changement de destination des bâtiments existants repérés au plan de zonage n°1 ;
- Des nouvelles constructions légères directement nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières et qui ne dépassent pas 70 m² d'emprise au sol (*par exemple : serre*). La réalisation de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol est interdite.
- La construction de serres est autorisée à condition d'être liées à une activité maraîchère, de ne pas dépasser 1 000 m² d'emprise au sol et d'être démontable.

Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « autres hébergements touristiques », « autres équipements recevant du public » et « bureau » sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- D'être au sein d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ;
- D'intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement ;
- De ne pas générer des nuisances olfactives, visuelles ou sonores ;

- De proposer une offre de stationnement adaptée.

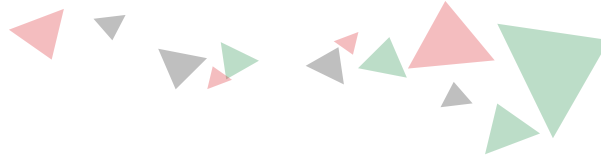
L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 100 m² de surface de plancher ou 50% de l'emprise au sol de ladite construction à compter de la date d'approbation du PLU. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

La création d'espaces de stationnement est autorisée sous réserve de permettre la bonne infiltration des eaux pluviales et de ne pas accentuer le phénomène de ruissellement de ces eaux

La création d'annexes à un logement est autorisée, sous réserve :

- D'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade) ;
- De respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m² d'annexes par unité foncière en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol, et terrain de tennis).
- De ne pas excéder une hauteur de 6 mètres au faîtage ou 4 mètres au sommet de l'acrotère.



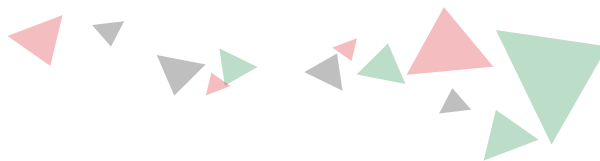


Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

Règles spécifiques à certains secteurs

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe, est interdite toute construction en excavation du sol.





2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Aux abords des monuments historiques (annexe 2 du document 4 du PLU), des règles spécifiques pourront être précisées par l'Architecte des Bâtiments de France, afin d'en assurer l'intégration paysagère et architecturale.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

Les annexes et les constructions principales devront s'implanter en respectant un retrait d'au moins 5 mètres mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

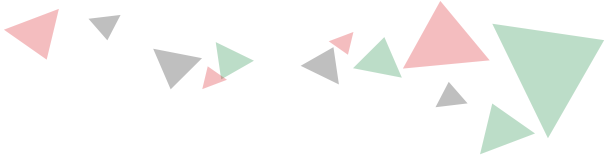
Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions (hors annexes) doivent s'implanter en respectant une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes aux constructions principales devront observer un recul d'au moins 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Toute construction devra observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la lisière d'un espace boisé classé.





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

La création d'annexes à un logement est autorisée, sous réserve :

- D'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade) ;
- De respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m² d'annexes par unité foncière en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol, et terrain de tennis).

Emprise au sol maximale des constructions

L'extension de logements existants doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 100 m² de surface de plancher ou 50% de l'emprise au sol de ladite construction à compter de la date d'approbation du PLU. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

Hauteurs des constructions

Les travaux effectués ou une extension d'une construction existante à la date de l'approbation du PLU ne peuvent avoir pour conséquence une augmentation de la hauteur de la construction.

La hauteur des annexes mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 6 mètres au faîtage ou 4 mètres au sommet de l'acrotère.

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 recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes détonantes et le blanc pur sont exclus. Les tons ocre et sable sont conseillés.

Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.

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.

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.

La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie.

Gabarits et volumes

Pour rappel, conformément à l'article 7 des règles générales du présent document, les sous-sols sont interdits, au regard des risques d'inondation par remontée de nappe.

Façades et ouvertures

Pour les constructions à destination d'« exploitation agricole » ou « exploitation forestière »

Les façades doivent respecter les principes généraux énoncés au 2.2. du présent règlement.

Pour les autres destinations

Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, seront harmonisées entre elles dans leur teinte et/ou leur(s) matériau(x). Les façades des annexes et des extensions pourront néanmoins revêtir un aspect différent de celui de la façade des constructions principales.

Les couleurs détonantes, le blanc pur, le gris et le noir sont interdits.

Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.

Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.

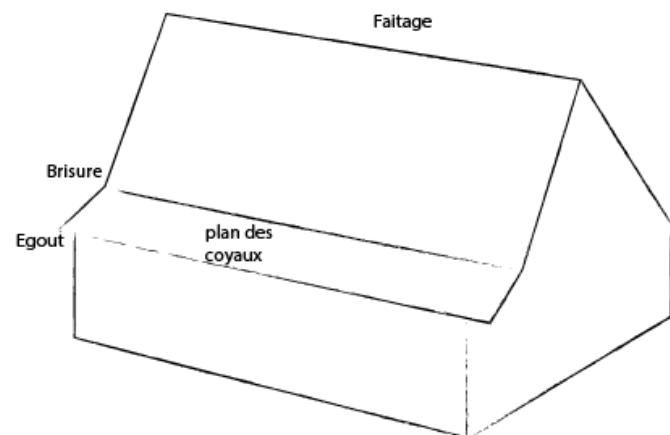
Toitures et couvertures

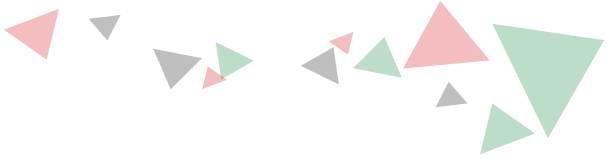
Pour les constructions à destination d'« exploitation agricole » ou « exploitation forestière »

Les façades doivent respecter les principes généraux énoncés au 2.2. du présent règlement.

Pour les autres destinations

Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes doivent être d'au moins 35°, hors prolongement de coyaux.





Les toitures plates et les toitures monopentes devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés. Elles sont autorisées uniquement :

- 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 visible depuis l'emprise publique ;
- 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 matériaux d'aspect brillant et les couleurs détonantes sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.

Pour les constructions à vocation d'habitation, les aspects ondulés et nervurés sont interdits pour la couverture des constructions principales et de leur extension, en revanche ces aspects sont autorisés pour les annexes.

Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la propriété ou avec le site environnant. En cas de différence visible entre l'annexe et la construction principale, il sera possible de déroger aux règles précédentes uniquement à condition que cela se fasse dans un souci d'harmonisation entre les constructions.

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 de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment.

Les bacs acier devront être de teinte ardoise ou tuile brune.

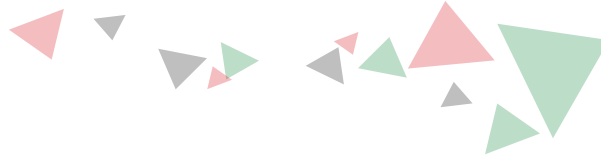
L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle.

Clôtures

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur et l'aspect des clôtures.

Les clôtures devront être végétales et constituées d'essences locales, en permettant le passage de la petite faune sauvage (éventuellement doublé d'un grillage à maille large 10 x 10 cm). La hauteur maximale est de 2 mètres. Se référer à l'annexe 4 du présent document.

Les clôtures utilisées pour l'encadrement des activités d'élevage ne sont pas réglementées, à l'exception des murs pleins et des murs bahuts interdits.



L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.

Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Tout matériau d'aspect béton brut est interdit.

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

Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et à l'annexe 5 du présent document qui en définissent les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Stationnement

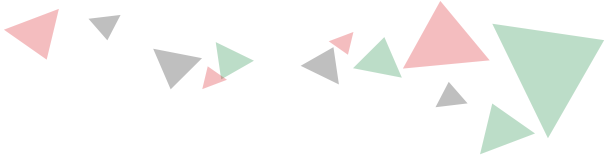
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements seront facilement accessibles, couverts ou non.

La dimension d'une place pour les véhicules est au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

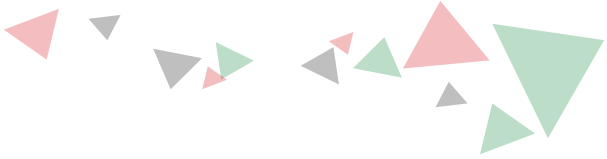




Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Exploitation agricole • Exploitation forestière	Non réglementé
• Logement	2 places par logement.
• Artisanat et commerce de détail	1 place minimum Si la surface de vente est supérieure à 100 m², 3 places supplémentaires par tranche de 100 m².
• Autres hébergements touristiques	1 place pour 2 chambres.
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Bureau	1 place pour 25 m² de surface de plancher.
• Autres équipements recevant du public	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : • De leur nature ; • Du taux et du rythme de leur fréquentation ; • Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Sont comptabilisées les places bâties (exemple : garage) et non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).



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.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies, 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 propriétés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

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.

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.

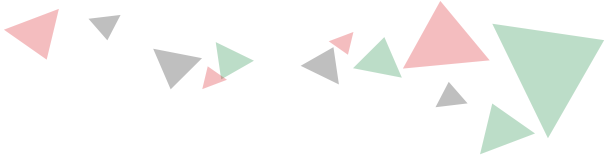
Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

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

Les voies 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 doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.



3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en annexe 8 du dossier de PLU (document 4).

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 propriété 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

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe. Tout nouvel aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre des surfaces perméables et/ou végétalisées.

Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

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.

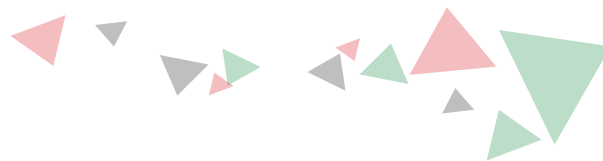
Réseaux électriques

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 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.



Nh : Hameaux constitués en zone naturelle et densifiables

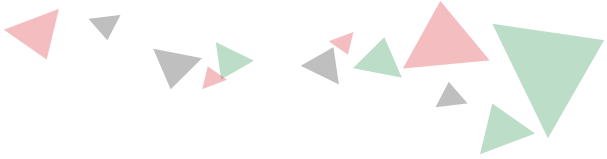
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

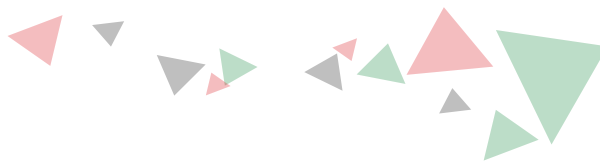
Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone naturelle de hameau densifiable sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) 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 Nh		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		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

Pour les sous-destinations autorisées sous condition(s), toute activité pouvant générer des nuisances importantes dans un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles et du stationnement pourra être interdite.

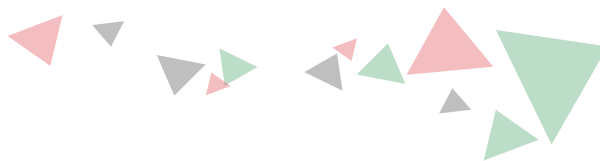
Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

Règles spécifiques à certains secteurs

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe, est interdite toute construction en excavation du sol.





2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Les règles suivantes s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

Les règles générales d'implantation ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

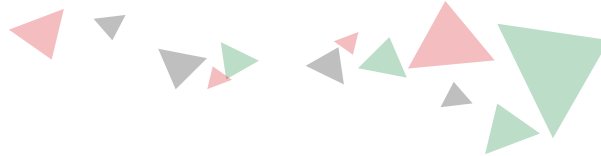
Les nouvelles constructions et les annexes au construction principale doivent s'implanter suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions (hors annexes) doivent s'implanter en respectant une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.





Les annexes aux constructions principales devront observer un recul d'au moins 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Toute construction devra observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la lisière d'un espace boisé classé.

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

Sans prescription particulière.

Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions réunies (construction principale et annexes) ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.

Les espaces de pleine terre devront représenter au minimum 60% de l'unité foncière.

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU et atteignant déjà les 30% d'emprise au sol, il sera possible de déroger à cette règle en augmentant de 10 points maximum le pourcentage d'emprise au sol maximale à respecter (extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou construction d'une annexe). Par conséquent, les espaces de pleine terre devront respecter au minimum 50% de l'unité foncière.

Les piscines extérieures et non couvertes et terrains de tennis ne sont pas comptabilisées dans le présent calcul d'emprise au sol.

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

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions principales mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder :

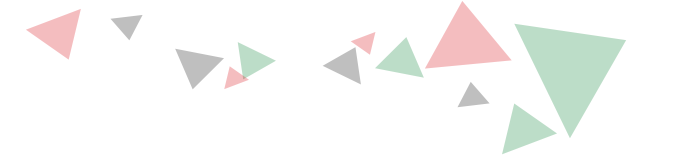
- 8,5 mètres au faîtage pour les toitures à pans ou monopentes ;
- 7 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures plates (toit terrasse).

La hauteur des annexes mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 6 mètres au faîtage ou 4 mètres au sommet de l'acrotère.

En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante à la date d'approbation du PLU, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction existante.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.





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 recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes détonantes et le blanc pur sont exclus. Les tons ocre et sable sont conseillés.

Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.

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.

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.

La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie.

Gabarits et volumes

Pour rappel, conformément à l'article 7 des règles générales du présent document, les sous-sols sont interdits, au regard des risques d'inondation par remontée de nappe.

Façades et ouvertures

Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, seront harmonisées entre elles dans leur teinte et/ou leur(s) matériau(x). Les façades des annexes et des extensions pourront néanmoins revêtir un aspect différent de celui de la façade des constructions principales.

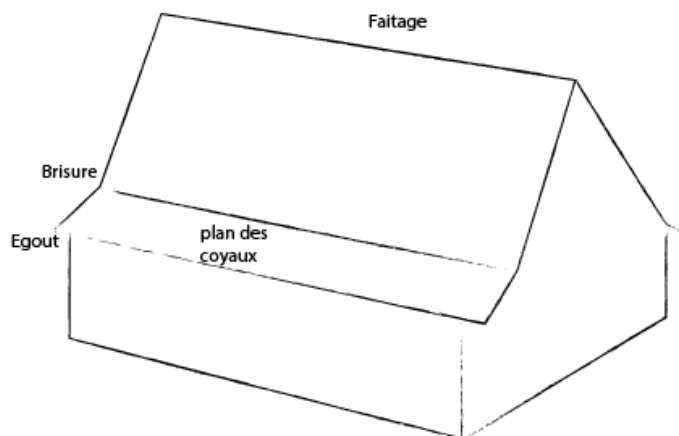
Les couleurs détonantes, le blanc pur, le gris et le noir sont interdits.

La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.

Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

Toitures et couvertures

Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes doivent être d'au moins 35°, hors prolongement de coyaux.



Les toitures plates et les toitures monopentes 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. Elles sont autorisées uniquement :

- 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 visible depuis l'emprise publique ;
- 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 toitures seront recouvertes de chaume ou de matériau(x) ayant les aspects, modules et teintes de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Les matériaux d'aspect brillant et les couleurs détonantes sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.

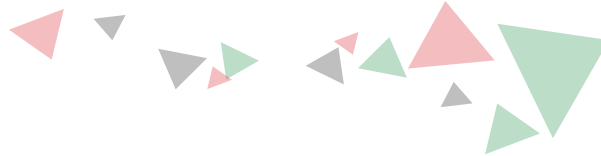
Les aspects ondulés et nervurés sont interdits pour la couverture des constructions principales et de leurs extensions, en revanche ces aspects sont autorisés pour les annexes. En cas d'utilisation, les bacs acier devront être de teinte ardoise ou tuile brune.

Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la propriété ou avec le site environnant. En cas de différence visible entre l'annexe et la construction principale, il sera possible de déroger aux règles précédentes uniquement à condition que cela se fasse dans un souci d'harmonisation entre les constructions.

Dans les cas de restauration 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.

Aucune prescription de pente, de teinte et de matériaux n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.

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.



Clôtures

Se référer à l'annexe 4 du présent document.

En front de rue

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur et l'aspect des clôtures.

Les clôtures végétales ne pourront être supérieures à 2,00 mètres de hauteur, mesurés depuis le terrain naturel ou le sommet du talus. Se référer à l'annexe 4 du présent document.

Pour toutes les autres clôtures (sauf piliers et portails), elles ne pourront être supérieures à 1,80 mètre, sauf :

- Lorsque les clôtures de la ou des propriétés voisines présentent une hauteur supérieure, à condition de s'y aligner.
- Lorsque la clôture existante avant l'approbation du PLU est érigée à une hauteur supérieure.

La hauteur des piliers et des portails est limitée à 2,5 mètres. En cas de modification ou remplacement, il est possible de déroger à la règle lorsque les piliers et/ou portails existants avant l'approbation du PLU sont érigés à une hauteur supérieure.

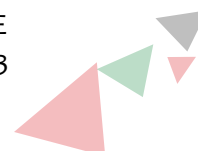
Tout matériau d'aspect béton brut est interdit.

En limite séparative

Les clôtures ne pourront être supérieures à 2,00 mètres de hauteur.

En limite de zone A ou N du PLU

La clôture doit être végétale composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.



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

Stationnement

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

Ces emplacements seront facilement accessibles, couverts ou non.

La dimension d'une place pour les véhicules est au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

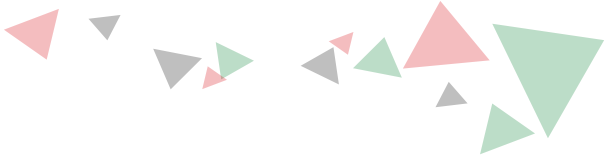
Pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, des installations techniques nécessaires à la recharge de véhicules hybrides ou électriques devront être prévues.

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. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Logement	2 places par logement.
Artisanat et commerce de détail	1 place minimum Si la surface de vente est supérieure à 100 m ² , 3 places supplémentaires par tranche de 100 m ² .
Restauration	1 place pour 15 m ² de salle de restaurant.
- Hôtels - Autres hébergements touristiques	1 place pour 2 chambres.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Bureau	1 place pour 25 m ² de surface de plancher.
- Hébergement - Cinéma - Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Sont comptabilisées les places bâties (exemple : garage) et non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).



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.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies, 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 propriétés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

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.

L'accès sur la voie publique devra être aménagé en entrée charretière. Dans ce cas, la profondeur de l'entrée être au minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique ;

Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

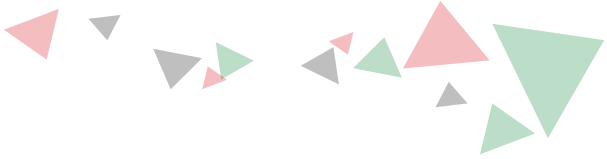
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Voirie

Les voies 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 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 à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.



3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en annexe 8 du dossier de PLU (document 4).

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 propriété 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

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe. Tout nouvel aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou

l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre des surfaces perméables et/ou végétalisées.

Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

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.

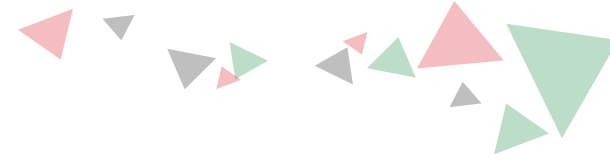
Réseaux électriques

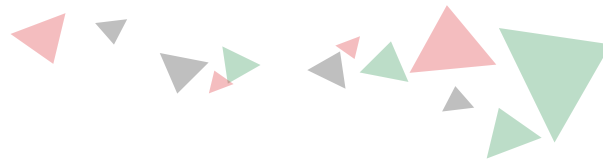
Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

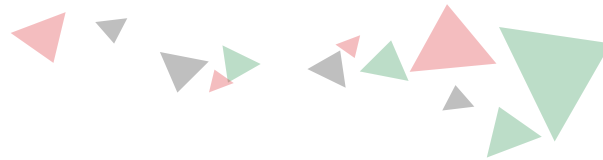
Réseaux numériques

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 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.







Np : Zone naturelle protégée

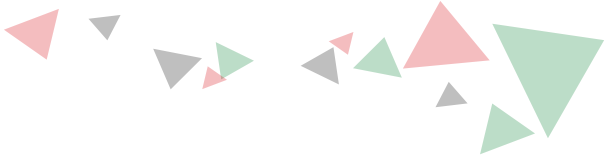
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

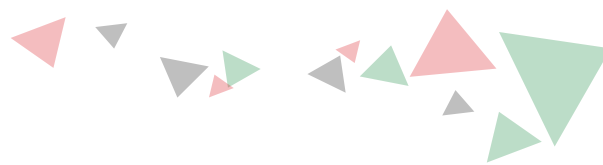
Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone naturelle protégée pour ses qualités archéologiques sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) 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 Np		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		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

Au vu des sensibilités archéologiques du secteur classé en Np (motte castrale), toute nouvelle construction permanente, temporaire ou modulable est interdite.

Concernant la sous-destination « logement », seules sont autorisées les annexes et les extensions mesurées des constructions existantes à l'approbation du PLU.

L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 100 m² de surface de plancher ou 50% de l'emprise au sol de ladite construction à compter de la date d'approbation du PLU. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

La création d'annexes à un logement est autorisée, sous réserve :

- D'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade) ;
- De respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m² d'annexes par unité foncière en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol, et terrain de tennis).
- De ne pas excéder une hauteur de 6 mètres au faîtage ou 4 mètres au sommet de l'acrotère.

Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « autres hébergements touristiques », « autres équipements recevant du public » et « bureau » sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- D'être au sein d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ;
- D'intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement ;
- De ne pas générer des nuisances olfactives, visuelles ou sonores ;
- De proposer une offre de stationnement adaptée.

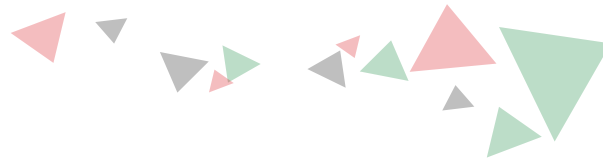
Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

La création d'espaces de stationnement est autorisée sous réserve de permettre la bonne infiltration des eaux pluviales et de ne pas accentuer le phénomène de ruissellement de ces eaux

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.





2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

Les annexes et les constructions principales devront s'implanter en respectant un retrait d'au moins 5 mètres mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

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

Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

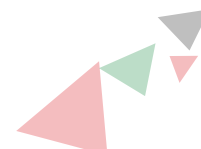
Les constructions (hors annexes) doivent s'implanter en respectant une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

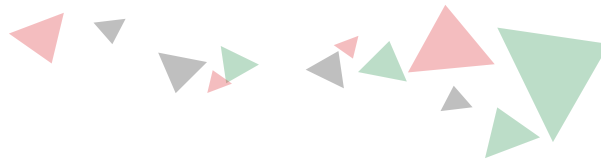
Les annexes aux constructions principales devront observer un recul d'au moins 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

La création d'annexes à un logement est autorisée, sous réserve :

- D'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade) ;
- De respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m² d'annexes par unité foncière en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol, et terrain de tennis).





Emprise au sol maximale des constructions

L'extension de logements existants doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 100 m² de surface de plancher ou 50% de l'emprise au sol de ladite construction à compter de la date d'approbation du PLU. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

Hauteurs des constructions

Les travaux effectués ou une extension d'une construction existante à la date de l'approbation du PLU ne peuvent avoir pour conséquence une augmentation de la hauteur de la construction.

La hauteur des annexes mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 6 mètres au faîtage ou 4 mètres au sommet de l'acrotère.

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 recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes détonantes et le blanc pur sont exclus. Les tons ocre et sable sont conseillés.

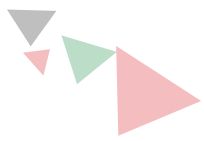
Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.

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.

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.

La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie.



Gabarits et volumes

Pour rappel, conformément à l'article 7 des règles générales du présent document, les sous-sols sont interdits, au regard des risques d'inondation par remontée de nappe.

Façades et ouvertures

Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, seront harmonisées entre elles dans leur teinte et/ou leur(s) matériau(x). Les façades des annexes et des extensions pourront néanmoins revêtir un aspect différent de celui de la façade des constructions principales.

Les couleurs détonantes, le blanc pur, le gris et le noir sont interdits.

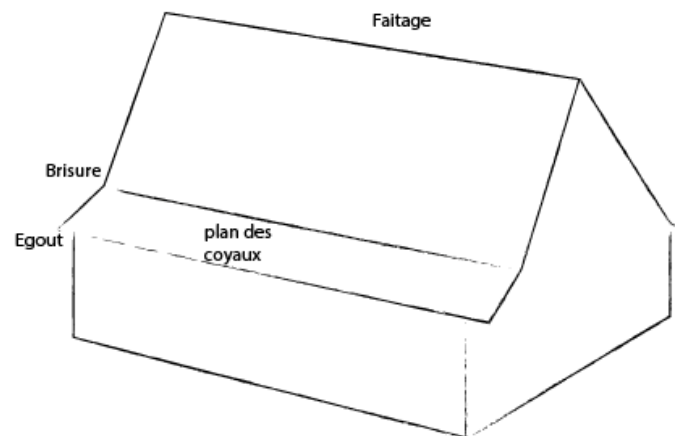
Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.

Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

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

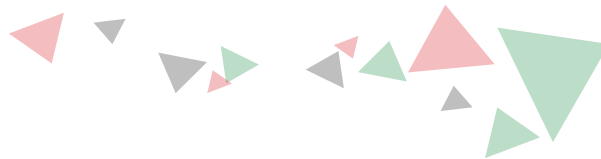
Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes doivent être d'au moins 35°, hors prolongement de coyaux.



Les toitures plates et les toitures monopentes devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés. Elles sont autorisées uniquement :

- 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 visible depuis l'emprise publique ;
- 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 matériaux d'aspect brillant et les couleurs détonantes sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.



Pour les constructions à vocation d'habitation, les aspects ondulés et nervurés sont interdits pour la couverture des constructions principales et de leur extension, en revanche ces aspects sont autorisés pour les annexes.

Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la propriété ou avec le site environnant. En cas de différence visible entre l'annexe et la construction principale, il sera possible de déroger aux règles précédentes uniquement à condition que cela se fasse dans un souci d'harmonisation entre les constructions.

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 de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment.

Les bacs acier devront être de teinte ardoise ou tuile brune.

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.

Clôtures

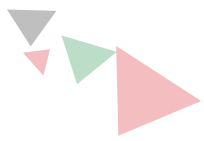
C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur et l'aspect des clôtures.

Les clôtures devront être végétales et constituées d'essences locales, en permettant le passage de la petite faune sauvage (éventuellement doublé d'un grillage à maille large 10 x 10 cm). La hauteur maximale est de 2 mètres. Se référer à l'annexe 4 du présent document.

L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.

Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Tout matériau d'aspect béton brut est interdit.



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

Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et à l'annexe 5 du présent document qui en définissent les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Stationnement

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

Ces emplacements seront facilement accessibles, couverts ou non.

La dimension d'une place pour les véhicules est au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

Pour les 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.

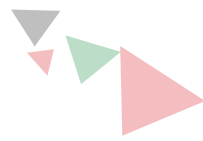
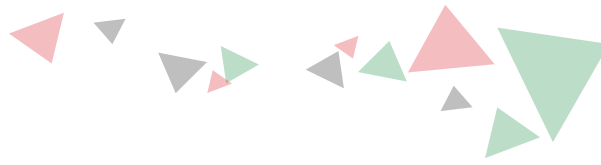
Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de

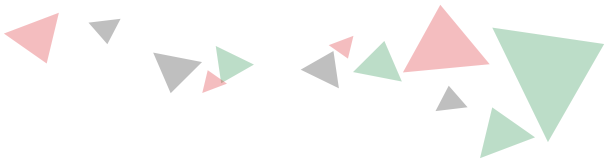
circulation et les zones de stationnement. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Logement	2 places par logement.
Artisanat et commerce de détail	1 place minimum Si la surface de vente est supérieure à 100 m², 3 places supplémentaires par tranche de 100 m².
Autres hébergements touristiques	1 place pour 2 chambres.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Bureau	1 place pour 25 m² de surface de plancher.
Autre équipement recevant du public	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Sont comptabilisées les places bâties (exemple : garage) et non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).





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.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies, 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 propriétés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

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.

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.

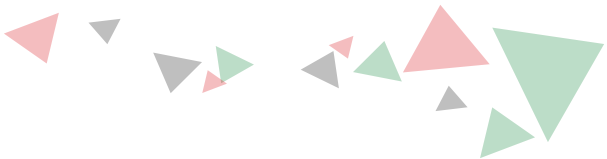
Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

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

Les voies 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 doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.



3.3 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en annexe 8 du dossier de PLU (document 4).

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 propriété 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

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

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.

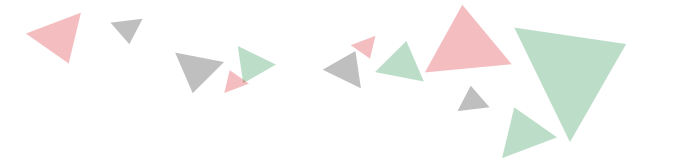
Réseaux électriques

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 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.



Annexes

Annexe 1 : Lexique

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 l'unité foncière. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain). Dans tous les cas il ne peut desservir qu'une seule unité foncière. »

Acrotère : Élément 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) : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement

restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bien que n'entrant pas dans la catégorie de tels bâtiments, les piscines sont considérées comme des annexes à la construction principale.

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.

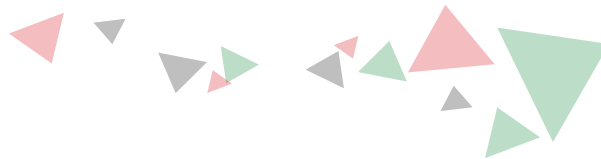
Arbuste : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

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.

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

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'affectation de tout ou partie d'un bâtiment.

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.

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.

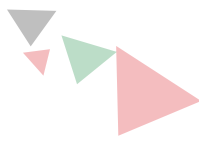
Construction indispensable à l'exploitation agricole : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

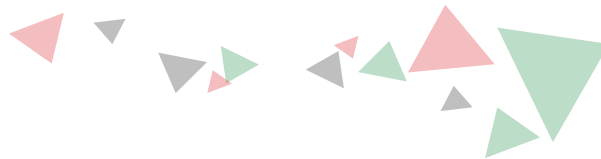
Couleur détonante : se référer à teinte détonante

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.

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

E.

Égout du toit : (parfois juste « égout ») : Élément 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.

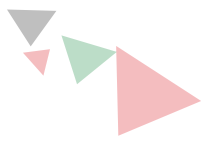
Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation. Il s'agit notamment :

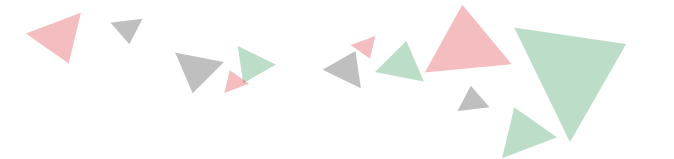
- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places...
- emprises piétonnes et cyclables.

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 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).

H.

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

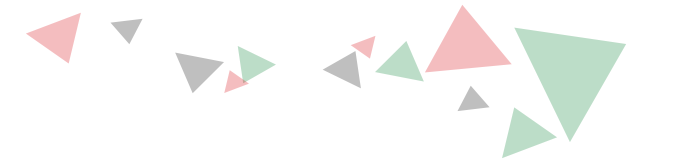
Hauteur H : La hauteur est la différence d'altitude, calculée en mètre, entre le point le plus bas du niveau du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage et le point le plus haut (faîtage ou acrotère), hors fossé et talus.

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.

Lisière d'un espace boisé classé : Limite extérieure du boisement considéré (reporté sur le plan de zonage n°1 – documents 3B du PLU).

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.

Pleine-terre : Absence de tout revêtement ou construction quel que soit la profondeur.

Propriété : Voir unité foncière.

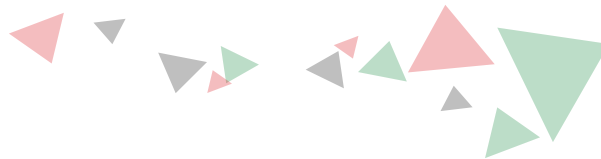
Poteau : Pièce verticale porteuse.

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.

Teinte détonante : Couleurs pouvant générer un contraste important dans le paysage normand et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants. Pour rappel, dans l'Eure, les couleurs locales en façade se rapprochent des tons sable et ocre, et en toiture les teintes sont naturelles du rouge vieilli au brun ou noires.

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.

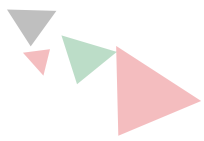
V.

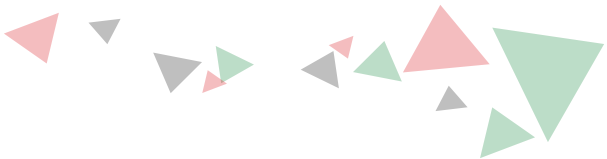
Végétalisé : Voir espace végétalisé.

Versant : Pente d'une toiture.

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

Voie en impasse : Voie sans issue.





Annexe 2 : Emplacements réservés

Quatre emplacements réservés sont reportés au règlement graphique (document 3B du PLU).

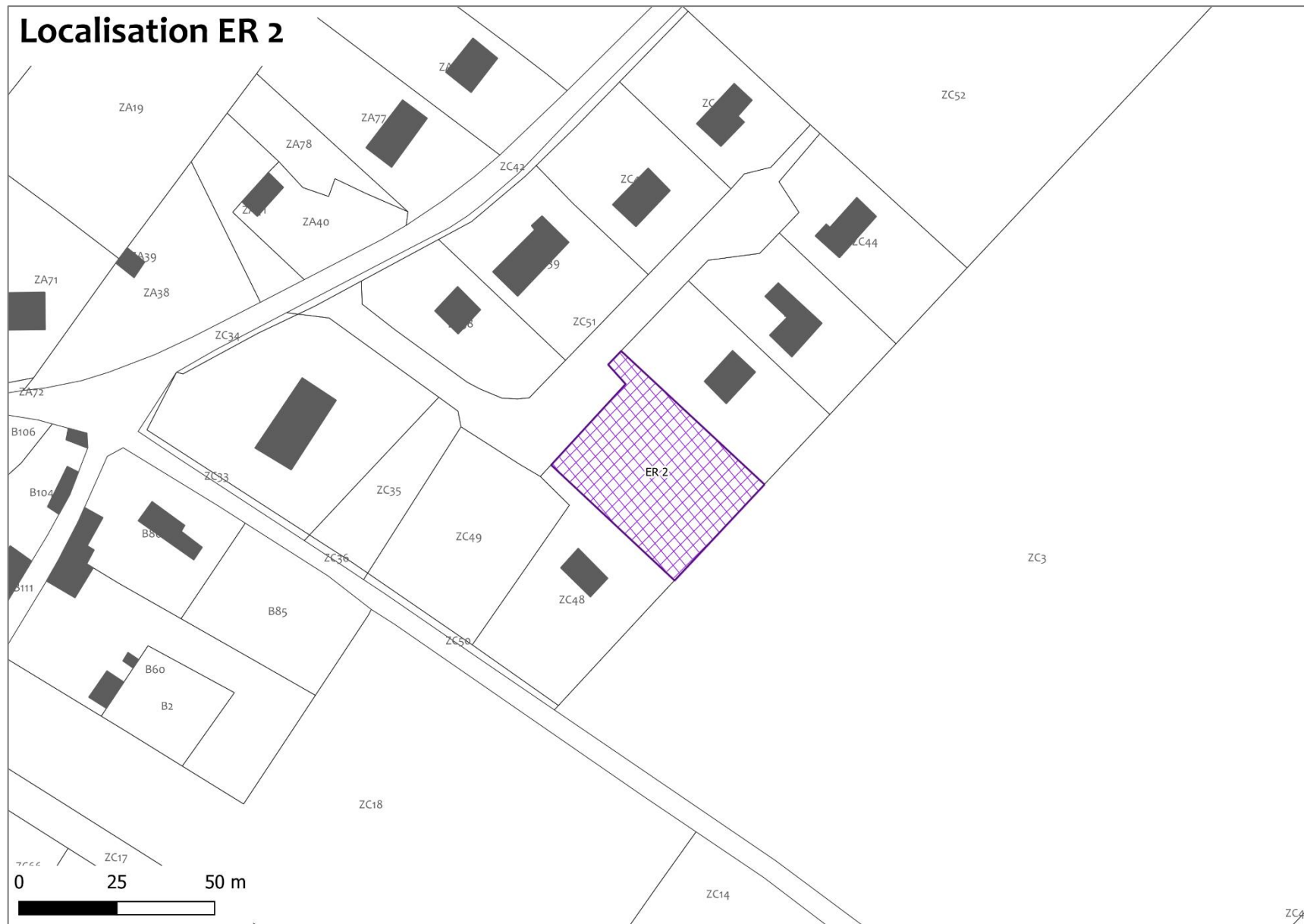
N° Emplacement réservé	Objet	Bénéficiaire	Surface approximative	Références cadastrales*
ER n°1	Acquisition de la mare pour améliorer la défense à incendie	Commune	306 m²	186 ZC 101
ER n°2	Création d'un espace public	Commune	1489 m²	416 ZC 47
ER n°3	Aménagement lié à la défense incendie	Commune	250 m²	186 AB 33
ER n°4	Aménagement lié à la défense incendie	Commune	250 m²	186 AC16

* références cadastrales à l'arrêt du projet de PLU.

Localisation ER 1



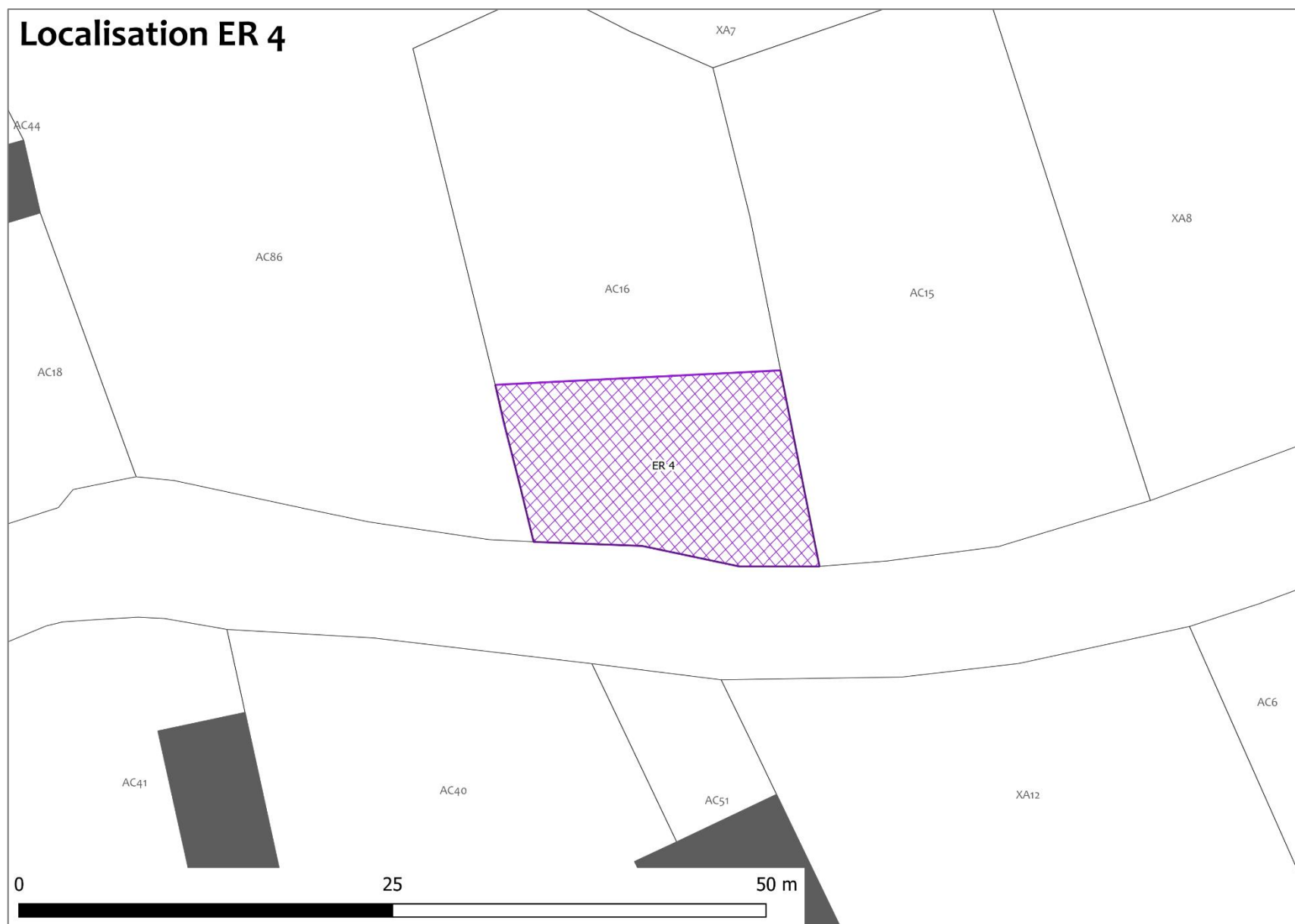
Localisation ER 2



Localisation ER 3



Localisation ER 4



Annexe 3 : Liste des espèces végétales exotiques envahissantes en Haute Normandie (source : DREAL)

Liste des Espèces Végétales Exotiques Envahissantes avérées en Haute-Normandie*

1. Famille	2. Nom latin	3. Nom français
SIMARUBACEAE	Ailanthus altissima (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux
ASTERACEAE	Aster lanceolatus Willd.	Aster lancéolé
AZOLLACEAE	Azolla filiculoides Lam.	Azolle fausse-filicule
ASTERACEAE	Baccharis halimifolia L.	Baccharis à feuilles d'arroche ; Sénéçon en arbre
BALSAMINACEAE	Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya ; Balsamine géante
BALSAMINACEAE	Impatiens capensis Meerb.	Balsamine du Cap
APIACEAE	Heracleum mantegazzianum Somm. et Lev.	Berce du Caucase
ASTERACEAE	Bidens frondosa L.	Bident à fruits noirs
ASTERACEAE	Bidens frondosa L. var. anomala Porter ex Fernald	Bident à fruits noirs (var.)
ASTERACEAE	Bidens frondosa L. var. frondosa	Bident à fruits noirs (var.)
BUDDLEJACEAE	Buddleja davidii Franch.	Buddleia de David ; Arbre aux papillons
AMYGDALACEAE	Prunus serotina Ehrh.	Cerisier tardif
CRASSULACEAE	Crassula helmsii (T. Kirk) Cock.	Crassule de Helms ; Orpin des marais
FABACEAE	Laburnum anagyroides Med.	Cytise faux-ébénier ; Aubour
-HYDROCHARITACEAE	Egeria densa Planch.	Égéria dense
-HYDROCHARITACEAE	Elodea nuttallii (Planch.) St John	Élodée de Nuttall
APIACEAE	Hydrocotyle ranunculoides L. f.	Hydrocotyle fausse-renoncule
ONAGRACEAE	Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie à grandes fleurs
-HYDROCHARITACEAE	Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Lagarosiphon
LEMNACEAE	Lemna minuta Humb., Bonpl. et Kunth	Lentille d'eau minuscule
ONAGRACEAE	Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven subsp. montevidensis (Spreng.) P.H. Raven	Ludwigie de Montevideo ; Jussie fausse-péplide
ONAGRACEAE	Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Ludwigie fausse-péplide (s.l.)
HALORAGACEAE	Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdc.	Myriophylle du Brésil
POLYGONACEAE	Fallopia xbohemica (Chrtek et Chrtková) J.P. Bailey [Fallopia japonica (Houtt.) Ronse Decraene x Fallopia sachalinensis (F. Schmidt Petrop.) Ronse Decraene]	Renouée de Bohême
POLYGONACEAE	Fallopia sachalinensis (F. Schmidt Petrop.) Ronse Decraene	Renouée de Sakhaline
POLYGONACEAE	Fallopia japonica (Houtt.) Ronse Decraene	Renouée du Japon
POLYGONACEAE	Fallopia japonica (Houtt.) Ronse Decraene var. japonica	Renouée du Japon (var.)
FABACEAE	Robinia pseudoacacia L.	Robinier faux-acacia
ALISMATACEAE	Sagittaria latifolia Willd.	Sagittaire à larges feuilles
ASTERACEAE	Senecio inaequidens DC.	Sénéçon du Cap
ASTERACEAE	Solidago canadensis L.	Solidage du Canada ; Gerbe d'or
ASTERACEAE	Solidago gigantea Ait.	Solidage glabre
POACEAE	Spartina anglica C.E. Hubbard	Spartine anglaise

*Source DREAL Haute-Normandie, données 2012 du Conservatoire Botanique de Bailleul

Liste des Espèces Végétales Exotiques Envahissantes potentielles en Haute-Normandie*

1. Famille	2. Nom latin	3. Nom français
ACERACEAE	<i>Acer negundo</i> L.	Érable négondo
ASTERACEAE	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie annuelle
ASTERACEAE	<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. et A. Gray	Ambroisie vivace
ASTERACEAE	<i>Aster salignus</i> Willd.	Aster à feuilles de saule
BRASSICACEAE	<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Alysson blanc
ASTERACEAE	<i>Bidens connata</i> Muhlenb. ex Willd.	Bident soudé
ASTERACEAE	<i>Conyza bilbaoana</i> J. Rémy	Vergerette de Bilbao
ASTERACEAE	<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E. Walker	Vergerette de Sumatra
CHENOPODIACEAE	<i>Corispermum pallasii</i> Steven	Corisperme à fruits ailés
CORNACEAE	<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux
POACEAE	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. et Schult. f.) Aschers. et Graebn.	Herbe de la Pampa
SOLANACEAE	<i>Datura stramonium</i> L.	Stramoine commune
SOLANACEAE	<i>Datura stramonium</i> L. var. <i>stramonium</i>	Stramoine commune (var.)
SOLANACEAE	<i>Datura stramonium</i> L. var. <i>stramonium</i> f. <i>inermis</i> (Juss. ex Jacq.) Hupke	Stramoine commune (f.)
SOLANACEAE	<i>Datura stramonium</i> L. var. <i>stramonium</i> f. <i>stramonium</i>	Stramoine commune (f.)
SOLANACEAE	<i>Datura stramonium</i> L. var. <i>tatula</i> (L.) Torr.	Stramoine commune (var.)
SOLANACEAE	<i>Datura stramonium</i> L. var. <i>tatula</i> (L.) Torr. f. <i>tatula</i> (L.) Danert	Stramoine commune (f.)
ASTERACEAE	<i>Dittrichia graveolens</i> (L.) Greuter	Inule fétide
HYDROCHARITACEAE	<i>Elodea callitricoides</i> (L. C. M. Rich.) Caspary	Elodée fausse-callitriche
EUPHORBIAEAE	<i>Euphorbia x pseudovirgata</i> (Schur) Soó	Euphorbe fausse-baguette
POACEAE	<i>Festuca brevipila</i> R. Tracey	Fétuque à feuilles rudes
POACEAE	<i>Festuca brevipila</i> R. Tracey var. <i>brevipila</i>	Fétuque à feuilles rudes (var.)
POACEAE	<i>Festuca brevipila</i> R. Tracey var. <i>multinervis</i> (Stohr) Dengler	Fétuque à feuilles rudes (var.)
POACEAE	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) A. S. Hitchc.	Glycérie striée
ASTERACEAE	<i>Hieracium aurantiacum</i> L.	Épervière orangée
BALSAMINACEAE	<i>Impatiens balfourii</i> Hook. f.	Balsamine de Balfour
BALSAMINACEAE	<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs
LEMNACEAE	<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lentille d'eau à turions
SOLANACEAE	<i>Lycium barbarum</i> L.	Lyciet commun
ARACEAE	<i>Lysichiton americanus</i> Hultén et St John	Lysichiton américain
SCROPHULARIACEAE	<i>Mimulus guttatus</i> DC.	Mimule tacheté
VITACEAE	<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vigne-vierge commune
PHYTOLACCACEAE	<i>Phytolacca americana</i> L.	Raisin d'Amérique
POACEAE	<i>Pseudosasa japonica</i> (Siebold et Zucc. ex Steud.) Makino	
ERICACEAE	<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs
ROSACEAE	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux
POLYGONACEAE	<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Oseille à oreillettes
POACEAE	<i>Spartina x townsendii</i> H. et J. Groves	Spartine de Townsend
ROSACEAE	<i>Spiraea salicifolia</i> L.	Spirée à feuilles de saule
STAPHYLEACEAE	<i>Staphylea pinnata</i> L.	Staphylier penné ; Faux-pistachier

*Source DREAL Haute-Normandie, données 2012 du Conservatoire Botanique de Baillou

Annexe 4 : Liste des espèces locales conseillées pour la mise en place d'une haie champêtre dans l'Eure

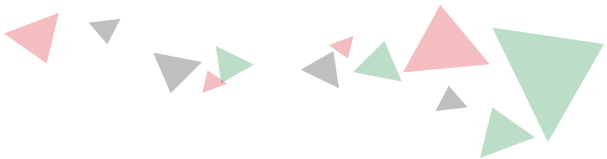
Préfecture de l'Eure



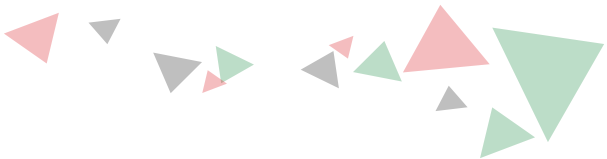
Direction Départementale
des Territoires et de la
Mer de l'Eure

Liste des espèces locales conseillées pour la mise en place d'une haie champêtre dans l'Eure

Type de haie	Nom français	Nom latin	Situation	Humidité	Luminosité	PH	Croissance	Toxicité	Feuillage
Arbres de haut-jet (>15m)	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Plateau / Coteau	Sec à moyen	Mi-ombre à plein soleil	Acide à très calcaire	Lente	Fruits comestibles	Caduc
	Aulne glutineux* (Attention <i>Phytophthora</i>)	<i>Alnus glutinosa</i>	Fond de vallée	Humide à très humide	Plein soleil	Acide à calcaire	Rapide	/	Caduc
	Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Humide à très humide	Plein soleil	Acide à neutre	Rapide	/	Caduc
	Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Très sec à humide	Plein soleil	Très acide à calcaire	Rapide	/	Caduc
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Plateau	Sec à moyen	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Moyenne	Fruits comestibles	Caduc
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyen à très humide	Plein soleil	Acide à neutre	Lente	/	Caduc
	Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à très calcaire	Lente	/	Caduc
	Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyen à humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Moyenne	/	Caduc
	Frêne commun* (Attention <i>Chalarose</i>)	<i>Fraxinus excelsior</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyen à humide	Mi-ombre à plein soleil	Neutre à très calcaire	Rapide	/	Caduc
	Hêtre commun (**)	<i>Fagus sylvatica</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyen à frais	Ombre à plein soleil	Très acide à très calcaire	Lente	Fruits comestibles	Marcescent
	If **	<i>Taxus baccata</i>	Plateau	Moyen à humide	Ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Lente	TOXIQUE	Persistant
	Merisier	<i>Prunus avium</i>	Plateau / Coteau	Moyen à frais	Mi-ombre à plein soleil	Acide à calcaire	Moyenne	Fruits comestibles	Caduc
	Orme champêtre* (Attention <i>Graphiose</i>)	<i>Ulmus minor</i>	Plateau / Fond de vallée	Moyen à humide	Plein soleil	Neutre à calcaire	Moyenne	/	Caduc
	Tilleul à petites feuilles**	<i>Tilia cordata</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyen à humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Moyenne	/	Caduc



Type de haie	Nom français	Nom latin	Situation	Humidité	Luminosité	PH	Croissance	Toxicité	Feuillage
Arbres (7-15m)	Aulne à feuille en cœur	<i>Alnus cordata</i>	Plateau / Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à calcaire	Rapide	/	Caduc
	Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>	Plateau / Fond de vallée	Moyen à très humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Moyenne	/	Caduc
	Cerisier Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	Coteau	Très sec à sec	Plein soleil	Neutre à très calcaire	Moyenne	/	Caduc
	Charme commun **	<i>Carpinus betulus</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Sec à humide	Ombre à plein soleil	Acide à calcaire	Lente	/	Marcescent
	Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	Plateau	Sec à moyen	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Moyenne	Fruits comestibles	Caduc
	Érable champêtre **	<i>Acer campestre</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Neutre à calcaire	Lente	/	Caduc
	Poirier sauvage	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Lente	Fruits comestibles	Caduc
	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Moyenne	Fruits comestibles	Caduc
	Prunier myrobolan	<i>Prunus ceracifera</i>	Fond de vallée	Moyen à humide	Mi-ombre à plein soleil	Neutre à calcaire	Moyenne	Fruits comestibles	Caduc
	Saule blanc	<i>Salix alba</i>	Fond de vallée	Moyen à très humide	Plein soleil	Acide à neutre	Rapide	/	Caduc
Arbustes (<7m)	Sorbier de oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	Fond de vallée	Moyen à humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Moyenne	/	Caduc
	Amélanchier vulgaire	<i>Amelanchier ovalis</i>	Coteau	Sec à moyen	Plein soleil	Acide à calcaire	Lente	/	Caduc
	Bourdaïne	<i>Rhamnus frangula</i>	Plateau	Moyen à très humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Lente	/	Caduc
	Buis commun	<i>Buxus sempervirens</i>	Coteau	Sec	Mi-ombre à plein soleil	Neutre à calcaire	Lente	/	Persistant
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Fond de vallée / coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Neutre à calcaire	Lente	Fruits comestibles	Caduc
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Moyenne	Légèrement toxique	Caduc



Type de haie	Nom français	Nom latin	Situation	Humidité	Luminosité	PH	Croissance	Toxicité	Feuillage
Arbustes (<7m)	Noisetier (Coudrier)	<i>Corylus avellana</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Moyenne	Fruits comestibles	Caduc
	Fusain d'europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Fond de vallée / coteau	Moyen à frais	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Lente	TOXIQUE	Caduc
	Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	Plateau / Fond de vallée	Moyen à humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Lente	Légèrement toxique	Persistant
	Néflier commun	<i>Mespilis germanica</i>	Plateau / Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Lente	Fruits comestibles	Caduc
	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	Fond de vallée / coteau	Sec à humide	Plein soleil	Acide à calcaire	Lente	Légèrement toxique	Caduc
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Coteau	Sec à très humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Rapide	Fruits comestibles	Caduc
	Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	Fond de vallée	Moyen à très humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à très calcaire	Rapide	/	Caduc
	Saule des vaniers	<i>Salix viminalis</i>	Fond de vallée	Humide à très humide	Plein soleil	Neutre à calcaire	Rapide	/	Caduc
	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Fond de vallée	Moyen à très humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à calcaire	Rapide	/	Caduc
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyen à très humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Rapide	Fruits comestibles	Caduc
	Troène d'Europe**	<i>Ligustrum vulgare</i>	Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Neutre à très calcaire	Rapide	Légèrement toxique	Semi-persistant
	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	Coteau	Très sec à moyen	Mi-ombre à plein soleil	Neutre à très calcaire	Rapide	Légèrement toxique	Caduc
	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Fond de vallée / coteau	Moyen à très humide	Ombre à plein soleil	Acide à très calcaire	Lente	Légèrement toxique	Caduc
Lianes	Lierre	<i>Hedera helix</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyen à humide	Ombre à mi-ombre	Acide à calcaire	Lente	/	Persistant
	Chèvrefeuille des haies	<i>Lonicera periclymenum</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyenne	Mi-ombre à plein soleil	Neutre	Rapide	Fruits TOXIQUES	Semi-persistant à persistant

* Essences sensibles à certaines maladies ou insectes (cf. DRAAF)

** Essences qui supportent bien la taille

Glossaire :

- **Caduc** : se dit d'une feuille à durée de vie limitée, qui se détache à maturité (feuilles tombent en automnes)

- **Semi-persistant** : se dit d'une plante qui ne perd pas la totalité de son feuillage à l'automne.

- **Persistant** : se dit d'une feuille qui ne disparaît pas à la fin d'une période de végétation (feuilles ne tombent pas en automne)

- **Marcescent** : se dit d'une feuille qui reste sur le végétal après dessèchement.

Informations techniques

Intérêts d'une haie champêtre :

effet brise vent - protection des sols – infiltration des eaux de ruissellement – dégradation des polluants – intérêt floristique – habitat et corridor pour la faune – intérêt cynégétique – qualités paysagères – économie locale (peut fournir un combustible renouvelable, source d'emploi pour la plantation, l'entretien, la récolte)

Période de plantation : fin novembre à fin mars (période de repos végétatif), éviter les périodes de gel.

Choix des plants : choisir au minimum 3 essences différentes (à racines nues ou en motte)

- Il est conseillé de choisir des plants d'1 à 3 ans (de 0,3 à 1,2m) car leur plantation est plus facile et la reprise est meilleure
- Lors de l'achat, il faut vérifier que le système racinaire est bien développé et ramifié et le bourgeon terminal ne doit pas être abîmé
- Un certificat de provenance des plants est nécessaire

Législation : A défaut de règlement ou d'usages locaux, les distances de plantation énoncées à l'article 671 du code civil prévoit que les arbres dont la hauteur est/ ou sera supérieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimum de 2 mètres de la propriété voisine et que les arbres dont la hauteur est/ ou sera inférieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimale de 0,5 mètre de la propriété voisine (une distance d'1 mètre facilite l'entretien futur de la haie). Le défaut d'entretien, de taille ou d'élagage d'une haie est de nature à engager la responsabilité civile du propriétaire négligeant.

Espèces DECONSEILLÉES pour la constitution d'une haie

Plantes considérées comme ENVAHISSANTES dans le Nord-Ouest de la France* :

Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle)
Cerisier tardif (*Prunus serotina* Ehrh.)
Cornouiller soyeux (*Cornus sericea* L.)
Érable négundo (*Acer negundo* L.)
Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*)
Rosier rugueux (*Rosa rugosa* Thumb.)
Sumac de virginie (*Rhus typhina* L.)
Buddleia de David (*Buddleja davidii*) = arbre à papillons
Cytise faux-ébénier (*Laburnum anagyroides* Med.)

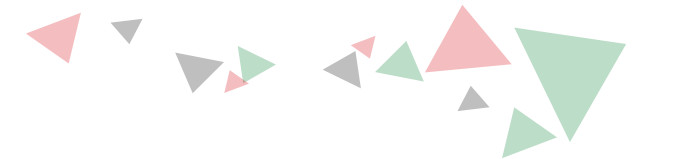
* données du Conservatoire Botanique National de Bailleul

Espèces INADAPTEES au paysage régional

Thuyas (*Thuja* sp.)
Lauriers (*Laurus* sp.)
Cyprès (*Cupressus* sp.)
Photinia « red robin » (*Photinia x fraseri* red robin)

Bibliographie

Fiche Conseil plantation réalisée par le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande (www.pnr-seine-normande.com/brochures.html)
Fiche Planter des haies champêtres, un geste écocitoyen de l'AREHN (<http://www.arehn.asso.fr/publications/cpa/cpa11.pdf>)
Fiches CAUE 76 sur planter des haies (www.caue76.org/spip.php?rubrique10)



Annexe 5 : Eléments remarquables du paysage (ERP)

Dispositions générales

Définition des éléments remarquables du paysage

Au titre de l'article L.151-19 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. Les édifices déjà protégés, inscrits ou classés, ne font pas l'objet d'un double classement au titre des articles L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme.

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

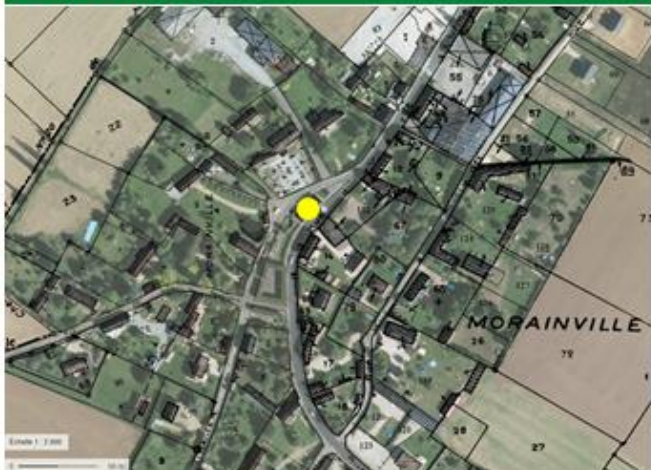
Les règles générales, applicables à tous les ERP repérés, sont les suivantes :

- La démolition ou la suppression est strictement interdite,
- Préserver les proportions des bâtiments,
- Le respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.) est primordiale,
- 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 lorsqu'elle est visible depuis l'espace public, sauf en cas de remplacement de panneaux existants ou d'ajout en continuité de panneaux existants sur un même pan de toiture,
- 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,
- Pour les éléments naturels identifiés : toute suppression est interdite sauf en cas de nécessité d'ordre sanitaire ou de sécurité publique, le cas échéant, les mesures de compensation devront être définies.

Ces dispositions générales se superposent aux dispositions particulières énoncées pour chaque élément identifié.

Élément n°1 : Mairie

Localisation



La protection la mairie de Buis-sur-Damville située à Morainville-sur-Damville.

Parcelle : A24.

Description

Il s'agit de la Mairie de Buis-sur-Damville, située dans le bourg de Morainville-sur-Damville. Cet édifice est implanté au cœur des espaces publics, entre les rues de l'Orme et du Tilleul. La bâtisse est constituée de modénatures en briques qui soulignent les ouvertures et détails architecturaux. La toiture est en ardoise.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : matériaux (façade et couverture), rythme des ouvertures et détails architecturaux d'origine.

Élément n°2 : Eglise Notre-Dame de Creton

Localisation



La protection l'église de l'ancien bourg de Creton.

Parcelle : 186 AD 41

Description

L'église Notre-Dame de Creton est implantée dans l'ancien bourg de Creton, entourée par son cimetière. Il s'agit d'un édifice du 16^{ème} siècle remanié au 19^{ème} siècle. La partie occidentale de la façade Sud semble néanmoins plus ancienne ce qui attesterait de la présence d'un édifice plus ancien, probablement présent dès l'époque romane. Elle a été restaurée en 2014.

Elle est composée de pierres sur les façades et enduite sur les côtés. Des modénatures en pierre calcaire viennent souligner les ouvertures. La toiture est couverte en tuiles normandes et le clocher est couvert d'ardoises.

L'église est orientée nord-est et de plan allongé. La nef se compose d'un vaisseau principal et d'un collatéral au nord. Le chevet est plat et un clocher coiffe la nef vers son extrémité occidentale.

La façade occidentale est flanquée de deux contreforts encadrant le portail en plein-cintre. Une baie en plein-cintre est présente du côté nord de la façade. Le côté sud de la nef est percé de baies en arc brisés et d'une baie rectangulaire au niveau du clocher. Le côté nord est percé de lucarnes en arc brisé. Le clocher de plan carré et coiffé d'une flèche de type Corneville. Le chevet plat est seulement percé d'une petite baie au nord. L'édifice est couvert d'une toiture en bâtière.



Prescriptions

Les prescriptions visant la protection de l'édifice sont les suivantes :

- préserver l'aspect extérieur : matériaux d'origine (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine. En cas de réfection, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité. Dans la mesure du possible, il sera étudié la possibilité de revenir aux matériaux initiaux de couvertures : tuiles en terre cuite petit moule, essentage en chêne pour les clocher.
- Les percements de nouvelles ouvertures et châssis de toit sont interdits,
- Dans la mesure du possible, la restauration des voûtes lambrissées quand elles existent, est fortement encouragée,
- Préserver les mortiers et enduits anciens (pas de piquetages généraux).

Élément n°3 : Ancienne mairie de Creton

Localisation



La protection concerne l'ancienne mairie de Creton, ses murs, sa mare, la statue de la vierge et le sequoia remarquable.

Parcelles : 186 AD6 et AD7

Prescriptions

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

- Conserver les bâtiments dans le respect de leurs proportions et matériaux.
- Préserver l'aspect extérieur des bâtiments : proportions, matériaux, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures,
- Conserver le mur. Toute consolidation ou réparation devra utiliser des matériaux traditionnels. Les nouveaux percements sont interdits.
- Maintenir les espaces publics ouverts dans l'axe de l'ancienne mairie pour favoriser la perspective sur la façade,
- Conserver la statue de la Vierge,
- L'abattage des arbres dans l'espace public devant l'ancienne mairie est interdit. En cas de nécessité d'abattage (sécurité, sanitaire), un nouveau sujet de même espèce sera replanté en lieu et place.

Description

La protection concerne l'ensemble paysager autour de l'ancienne mairie de Creton.

L'ancienne mairie de Creton est une bâtisse qui s'impose dans le paysage par sa situation et ses vues facilitées par la présence de vastes espaces plantés. Le bâtiment présente de belles modénatures en briques qui soulignent la façade et ses ouvertures. La toiture est en ardoises.

Devant l'ancienne mairie, un mur de pierre bien conservé marque la limite avec la mare qui fait face à la bâtisse. Une statue de la Vierge est également présente en bordure de la mare. Dans l'espace vert entre les rues des églantines et des rosiers, un séquoia qui présente un intérêt paysager particulier dans l'histoire de la commune.



Élément n°4 : Eglise Saint-Martin de Boissy

Localisation



La protection concerne l'église de l'ancien bourg de Boissy.

Parcelle : 080 B4

Description

L'église Saint-Martin est implantée dans l'ancien bourg de Boissy, entourée par son cimetière. Il s'agit d'un édifice probablement construit entre les 11^{ème} et 13^{ème} siècles. Elle est composée de pierres enduites sur les façades. Des modénatures en pierre calcaire viennent souligner les ouvertures. La toiture est couverte en tuiles normandes et le clocher est couvert d'ardoises.

L'édifice est orienté nord-est et est de plan allongé. Le chœur, en réduction par rapport à la nef, se finit par un chevet plat. Un clocher surmonte l'extrémité occidentale de la façade.

La façade occidentale à mur pignon, est percée d'un simple portail en plein-cintre et est décorée d'une niche avec une statue de saint-Martin au-dessus du portail. Le clocher de base carrée surmontant la façade est coiffé d'une flèche octogonale. Les côtés de la nef sont percés de baies de diverses formes (rectangulaires et en plein-cintre), de même que les côtés du chœur (allongées en plein-cintre et en arc brisé à lancettes). Le chevet plat est flanqué de contreforts et est percé d'une large baie rectangulaire. Une toiture en bâtière couvrent la nef et le chœur.



Prescriptions

Les prescriptions visant la protection de l'édifice sont les suivantes :

- préserver l'aspect extérieur : matériaux d'origine (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine. En cas de réfection, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité. Dans la mesure du possible, il sera étudié la possibilité de revenir aux matériaux initiaux de couvertures : tuiles en terre cuite petit moule, essentage en chêne pour les clocher.
- Les percements de nouvelles ouvertures et châssis de toit sont interdits,
- Dans la mesure du possible, la restauration des voûtes lambrissées quand elles existent, est fortement encouragée,
- Préserver les mortiers et enduits anciens (pas de piquetages généraux).

Élément n°5 : Ecole de Boissy

Localisation



La protection concerne la partie ancienne de l'école de Boissy, comprenant l'ancien logement de l'instituteur.

Parcelles : 080 B18

Description

Il s'agit du bâtiment ancien de l'école de Boissy. Il constitue encore une partie de l'école actuelle et accueille l'ancien logement de l'instituteur. Cet édifice présente des façades avec de belles modénatures en briques valorisant les ouvertures. La toiture est en ardoises.

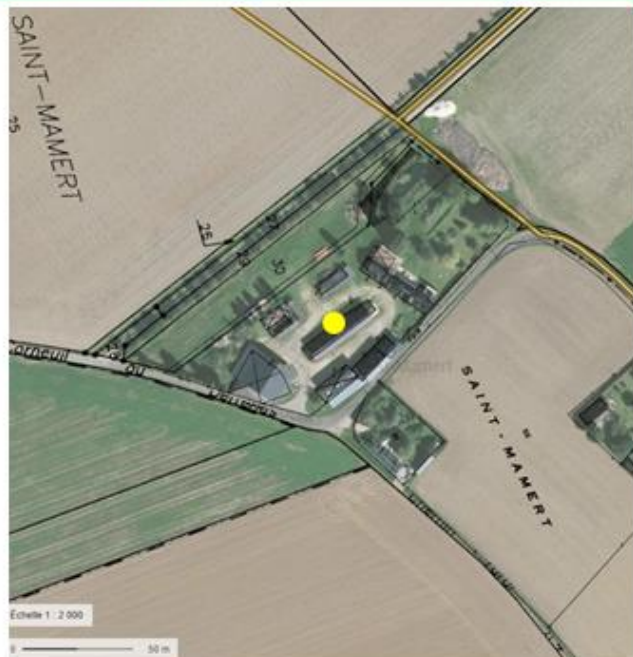


Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade et couverture), rythme des ouvertures et détails architecturaux d'origine. Les ouvertures d'origine, actuellement bouchées, peuvent être réouvertes.

Élément n°6 : ancienne église de Saint-Mamert

Localisation



La protection concerne l'ancienne église située dans le corps de ferme de Saint-Mamert.

Parcelle : 186 AB 74

Description

Il s'agit de l'ancienne église Saint-Mamert, située dans le corps de ferme.

L'église a subi de nombreux remaniements depuis le 19ème siècle.

Le bâtiment est rectangulaire et présente des vestiges de contreforts en grison, des murs en silex bloqués et d'anciennes baies de pierres calcaires bouchées.

Aujourd'hui, le bâtiment est recouvert de tôles qui supportent des panneaux photovoltaïques. Un projet de réhabilitation est en cours.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante :

- Conserver le bâtiment dans le respect de sa proportion d'origine,
- Maintenir les murs subsistants en matériaux anciens, et restaurer ceux qui ont été enduits ou remplacés,
- Préserver les détails architecturaux d'origine,
- Interdire le percement de nouvelles ouvertures. Les ouvertures d'origine, actuellement bouchées, peuvent être réouvertes.

Élément n°7 : Espace public d'Ecorchevez

Localisation



La protection concerne l'espace planté au cœur du hameau d'Ecorchevez.

Parcelles : 186 ZC89, ZC90, ZC110, ZC111, ZC116, ZC117 et ZC118

Description

Il s'agit d'un vaste espace public planté en plein cœur du hameau d'Ecorchevez.

Les grands espaces de pelouses et les arbres remarquables qui y sont plantés offrent un cadre paysager particulier au hameau.

Les pelouses et arbres sont protégées.



Prescriptions

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

- L'abattage des arbres est interdit. En cas de nécessité d'abattage (sécurité, sanitaire), un nouveau sujet de même espèce sera replanté en lieu et place.
- Les pelouses sont à maintenir en espace ouvert pour permettre la mise en valeur de cet espace public.
- Les équipements publics (type abris-bus) peuvent être remplacés ou ajoutés.

Élément n°8 : le château du Gérier

Localisation



La protection concerne le château du Gérier, son allée principale bordée d'arbres, ses murs et son portail.

Parcelles : D57, D58, D62, D63, D66, D85.

Description

Le château du Gérier est implanté au cœur d'un parc planté. Un portail monumental marque l'entrée de l'allée centrale donnant une vue sur le château.

L'édifice est enduit mais laisse entrevoir de belles modénatures en briques autour des ouvertures. Le château est surmonté d'une toiture en ardoises. De nombreuses ouvertures rythment la façade.



Prescriptions

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

- Conserver les bâtiments dans le respect de leurs proportions et matériaux.
- Protéger les clôtures monumentales, grilles, soubassements et murs en silex le long de la rue. Toute consolidation ou réparation devra utiliser des matériaux traditionnels et originels. Les nouveaux percements sont interdits.
- Préserver l'aspect extérieur des bâtiments : proportions, matériaux, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures,
- Maintenir les espaces ouverts dans l'axe du château pour favoriser la perspective sur la façade,
- Préserver la bordure arborée qui cadre la vue. En cas de nécessité d'abattage, les arbres seront replantés à essence identique ou présentant une même volumétrie et hauteur à taille adulte,
- Toute nouvelle installation au sein du parc est interdite dans le cône de vue.

Élément n°9 : Ferme du Gérier

Localisation



La protection concerne les bâtiments principaux du corps de ferme du château du Gérier et les murs.

Parcelles : D83, D157 et D160

Description

Le corps de ferme du Gérier est un ancien corps de ferme composé de plusieurs bâtiments. La plupart des bâtiments est constitué d'un rez-de-chaussée en silex, surmonté d'un étage couvert en bois/chaux. Les modénatures sont en briques et la toiture couverte de tuiles normandes.

Certaines dépendances sont entièrement construites en silex.

De beaux murs en silex accompagnent les bâtiments le long de la rue. Certaines dépendances s'inscrivent dans la continuité de ces murs.



Prescriptions

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

- Conserver les bâtiments dans le respect de leurs proportions et matériaux.
- Préserver l'aspect extérieur des bâtiments : proportions, matériaux, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures,
- Protéger les murs le long de la rue des Chênes. Toute consolidation ou réparation devra utiliser des matériaux traditionnels et originels. Les nouveaux percements sont interdits.

Élément n°10 : Château du Bois-Giroult

Localisation



La protection concerne le château du Bois-Giroult, ses dépendances, la ferme, son allée historique, ses murs et son parc.

Parcelles : 186 AK15, AK17, AK20, AK21, AK45, AK46, AK47, AK48, AK58 et AK60

Description



Il s'agit d'un bel ensemble patrimonial autour du château du Bois-Giroult.

Le château et de nombreux bâtiments annexes (corps de ferme, pigeonnier, orangerie) présentent un intérêt patrimonial fort. Le parc arboré et son allée historique au sud-est du château forment l'écrin de celui-ci. Quant aux murs, porche, mares et arbres remarquables, ils délimitent la partie nord du site.

Prescriptions

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

- Conserver les bâtiments dans le respect de leurs proportions et matériaux.
- Préserver l'aspect extérieur des bâtiments : proportions, matériaux, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures,
- Protéger le mur long de la RD45 et route des Erreux. Toute consolidation ou réparation devra utiliser des matériaux traditionnels et originaux. Les nouveaux percements sont interdits.
- Maintenir les espaces ouverts dans l'axe du château pour favoriser la perspective sur la façade,
- Préserver la bordure arborée qui cadre la vue. En cas de nécessité d'abattage, les arbres seront replantés à essence identique ou présentant une même volumétrie et hauteur à taille adulte,
- Toute nouvelle installation au sein du parc est interdite dans le cône de vue,
- Maintien du parc arboré autour de l'axe historique du château,
- Préservation des mares et pièces d'eau.

Élément n°11 : Tour au Bois-Giroult

Localisation



La protection concerne une tour dans le hameau du Bois-Giroult.

Parcelle : 186 AK54

Description

Il s'agit d'un ancien château d'eau transformé en habitation. Il est situé en face du château du Bois-Giroult. Cet édifice est remarquable par sa hauteur ainsi que son architecture. Elle est constituée de briques et pierres et présente une toiture couverte de tuiles normandes.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine.

Élément n°12 : Puits au Tilleul

Localisation



La protection concerne un puits dans le hameau du Tilleul.

Parcelle : 080 E15

Description

Il s'agit d'un puits couvert situé dans le hameau du Tilleul. Ce petit bâtiment implanté sur l'espace public est bâti en briques. La toiture a été recouverte de tuiles mécaniques mais devait probablement être constituée de tuiles normandes.

Une plaque gravée indique la date de 1832 sur la façade donnant sur rue.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux et détails architecturaux. Dans l'idéal, la toiture devra être renouvelée avec des tuiles normandes.

Élément n°13 : Four à Pain à Saugueuse

Localisation



La protection concerne un four à pain au hameau de Saugueuse.

Description

Il s'agit d'un ancien four à pain, situé au cœur d'une prairie et en bordure d'une mare. Cet élément du paysage est constitué de briques et d'une toiture couverte de tuiles normandes.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine.

Éléments n°14 : les vergers et alignements d'arbres

Descriptions



Le patrimoine naturel est un élément particulièrement important dans la constitution du paysage communal. Les alignements d'arbres et les vergers participent au caractère végétal dominant autour des espaces bâtis.

Ces éléments végétaux sont importants, notamment dans un contexte agricole de grandes cultures où les vues sont lointaines.

On recense des alignements d'arbres et des vergers en entrée de hameaux. La protection concerne ce patrimoine arboré.



Prescriptions

Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- Les éléments surfaciques doivent impérativement garder un caractère naturel,
- 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 ou d'espèce locale de même gabarit une fois adulte sera replanté en lieu et place.
- Les arbres et espaces plantés doivent être entretenus pour permettre la valorisation de ce patrimoine vivant.

Éléments n°15 : les mares

Descriptions

Un autre type d'élément naturel du patrimoine local est constitué par les mares.

Elles jouent un rôle paysager, hydraulique ou encore écologique pour le territoire de Buis-sur-Damville.

Publiques ou privées, il en existe un très grand nombre sur le territoire et, pour la plupart, elles sont repérées et protégées.



Prescriptions

Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La suppression ou la dégradation de ces éléments est strictement interdite,
- Tout comblement de mare, sources ou espace en eau est interdit,
- Toute construction nouvelle 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 et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante. Pour ces éléments, 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,
- Tous travaux entrepris à proximité d'une mare devra être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme,
- Toute plantation ou introduction d'espèces exotiques envahissantes est interdite,
- Il est recommandé un entretien régulier des mares, par curage partiers 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,
- La transformation mesurée de ces mares est autorisée si elle est nécessaire à un aménagement en lien avec la défense incendie de la commune.

Élément n°16 : Site d'intérêt archéologique de la motte castrale de Pommereuil

Localisation



La protection concerne l'ancienne motte castrale de Pommereuil.

Parcelle : 186 AC 4, 5, 6 et 7.

Description

Il s'agit de l'emplacement de l'ancienne motte castrale de Pommereuil. Le château est aujourd'hui détruit mais il subsiste, sur site, des vestiges de la motte qui l'accueillait et les fossés autour. Le terrain ayant été largement remodelé, modifié (apport ou prélèvement de matériaux), la préservation de ce site historique est aujourd'hui primordial pour maintenir la mémoire du secteur.

Les éléments suivants sont issus de l'ouvrage « LA FRONTIÈRE NORMANDE DE L'AVRE » de Astrid Lemoine-Descourtieux

Les aménagements sont décrits dans « deux aveux de 1604 : « Un chasteau clos en rond de fossés à eau [...] cour, plus y a une basse-cour close à fossez, où il y a une chapelle, coulombier, estables, granges, avecques deux ponts levés [...] ». Au début du XX^{ème} siècle, ces vestiges attirèrent l'attention de Coutil qui livra un plan en 1920. Il précisait que la « partie centrale » de la basse-cour, de 70 mètres de diamètre, était en léger relief. La chapelle du XV^{ème} siècle mesurait 6 mètres sur dix.

Le cadastre de 1839 et une observation de la friche in situ (ill. ci-contre) viennent compléter ces informations. Un large fossé circulaire entoure une petite plateforme. Elle est cernée d'un mur conservé sur une hauteur de 50 à 70 cm à l'intérieur et environ 2 mètres à l'extérieur (partie sud). À l'est, se trouve une petite excroissance quadrangulaire, dont mur est en partie conservé (dans sa partie la plus élevée sur 2,50 mètres de hauteur) et forme un angle droit rentrant avec l'enceinte maçonnée. Elle correspond peut-être à une ancienne entrée fortifiée : en effet, droit devant et au fond du fossé, se trouve bloc de maçonnerie ayant sans doute servi de support à un pont enjambant la douve. »



Prescriptions

Les prescriptions visant la protection de ce patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Toute construction permanente, temporaire ou modulable est interdite,
- Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites, de ce fait :
 - Les arasements sont interdits,
 - Le terrassement du terrain est interdit pour préserver l'intérêt du site,
 - Le prélèvement de terre et autres matériaux est interdit afin de préserver les couches archéologiques du site.

