

Plan d'urbanisme

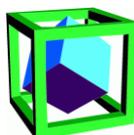


**GASNY**

## Règlement

Document arrêté le 14 avril 2025

chargés  
d'études



**Perspectives**  
Urbanisme et paysages

**Alise**  
Environnement

# SOMMAIRE

<b>Partie I – Dispositions générales</b> .....	<b>6</b>
<b>Article 1 – Opposabilité du PLU</b> .....	<b>6</b>
I. Les règles du PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol, qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation .....	6
II. Travaux d'édification de clôtures .....	6
III. Travaux de ravalement .....	6
IV. Travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment .....	6
V. Travaux de démolition .....	6
VI. Reconstructions en cas de sinistre .....	7
<b>Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols</b> .....	<b>7</b>
I. Articles dits d'ordre public du règlement national d'urbanisme .....	7
II. Les servitudes d'urbanisme .....	7
III. Archéologie .....	8
IV. Les servitudes de vue .....	9
<b>Article 3 – Utilisation du règlement et du document graphique</b> .....	<b>9</b>
<b>Article 4 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel</b> .....	<b>10</b>
I. Espaces boisés classés L113-1 .....	10
II. Régime d'autorisation L151-23.....	11
III. Alignements d'arbres L151-23 .....	11
IV. Boisements L151-23 .....	11
V. Boisements humides L151-23 .....	11
VI. Mares L151-23.....	11
VII. Zones humides L151-23 .....	12
<b>Article 5 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti</b> .....	<b>12</b>
I. Régime d'autorisation .....	12
II. Bâtiments remarquables.....	13
III. Linéaires bâtis remarquables .....	13
IV. Cas particulier de l'église Saint Martin .....	14
<b>Article 6 – Prise en compte des risques naturels</b> .....	<b>15</b>
I. Risque de mouvements de terrain.....	15
II. Risque d'inondation par crue de l'Epte et par ruissellement.....	15
III. Risque lié au retrait / gonflement des argiles .....	15
<b>Article 7 – Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme</b> .....	<b>16</b>
<b>Article 8 – Dérogations au plan local d'urbanisme</b> .....	<b>16</b>
<b>Partie II – Zone urbaine – secteurs Ua, Ue, Ur et Urs</b> .....	<b>17</b>

<b>Qualification de la zone .....</b>	<b>17</b>
<b>U1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....</b>	<b>18</b>
U1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	18
U1.2. Protection et développement de la diversité commerciale .....	21
U1.3. Prise en compte des risques .....	21
U1.4. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti.....	21
<b>U2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</b>	<b>22</b>
U2.1. Implantation et gabarit des constructions .....	22
U2.2. Aspect des constructions.....	25
U2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	32
U2.4. Clôtures .....	33
U2.5. Stationnement .....	34
<b>U3. Équipements et réseaux .....</b>	<b>37</b>
U3.1. Accès et voiries .....	37
U3.2. Desserte par les réseaux.....	38
<b>Partie III – Zone urbaine – secteur Uy, Uz et Urz.....</b>	<b>40</b>
<b>Qualification de la zone .....</b>	<b>40</b>
<b>Uyz1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....</b>	<b>40</b>
Uyz1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	40
Uyz1.2. Prise en compte des risques.....	43
Uyz1.3. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti .....	43
<b>Uyz2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</b>	<b>44</b>
Uyz2.1. Implantation et gabarit des constructions.....	44
Uyz2.2. Aspect des constructions .....	45
Uyz2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	48
Uyz2.4. Clôtures .....	49
Uyz2.5. Stationnement.....	50
<b>Uyz3. Équipements et réseaux.....</b>	<b>52</b>
Uyz3.1. Accès et voiries.....	52
Uyz3.2. Desserte par les réseaux .....	52
<b>Partie IV – Zone à urbaniser – secteurs 1AUh / 1AUs.....</b>	<b>54</b>
<b>Qualification de la zone .....</b>	<b>54</b>
<b>1AU1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....</b>	<b>54</b>
1AU1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	54

1AU1.2.	Prise en compte des risques.....	57
1AU1.3.	Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti .....	57
<b>1AU2.</b>	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</b>	<b>58</b>
1AU2.1.	Implantation et gabarit des constructions.....	58
1AU2.2.	Aspect des constructions .....	59
1AU2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	65
1AU2.4.	Clôtures .....	66
1AU2.5.	Stationnement.....	67
<b>1AU3.</b>	<b>Équipements et réseaux.....</b>	<b>70</b>
1AU3.1.	Accès et voiries.....	70
1AU3.2.	Desserte par les réseaux .....	70
<b>Partie V – Zone à urbaniser – secteur 1AUz.....</b>		<b>73</b>
<b>Qualification de la zone .....</b>		<b>73</b>
<b>1AUz1.</b>	<b>Destination des constructions, usage des sols et natures d’activités .....</b>	<b>73</b>
1AUz1.1.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	73
1AUz1.2.	Prise en compte des risques .....	75
1AUz1.3.	Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti.....	75
<b>1AUz2.</b>	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</b>	<b>76</b>
1AUz2.1.	Implantation et gabarit des constructions .....	76
1AUz2.2.	Aspect des constructions .....	77
1AUz2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	79
1AUz2.4.	Clôtures.....	79
1AUz2.5.	Stationnement .....	80
<b>1AUz3.</b>	<b>Équipements et réseaux.....</b>	<b>82</b>
1AUz3.1.	Accès et voiries .....	82
1AUz3.2.	Desserte par les réseaux .....	83
<b>Partie VI – Zone à urbaniser – secteur 2AU.....</b>		<b>85</b>
<b>Qualification de la zone .....</b>		<b>85</b>
<b>2AU1.</b>	<b>Destination des constructions, usage des sols et natures d’activités .....</b>	<b>85</b>
<b>2AU2.</b>	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</b>	<b>85</b>
<b>2AU3.</b>	<b>Équipements et réseaux.....</b>	<b>85</b>
<b>Partie VII – Zones agricole, naturelle ou forestière.....</b>		<b>86</b>
<b>Qualification des zones agricole, naturelle ou forestière.....</b>		<b>86</b>
<b>AN1.</b>	<b>Destination des constructions, usage des sols et natures d’activités .....</b>	<b>87</b>
AN1.1	Dispositions applicables aux secteurs A, Ae, Ap et N .....	87

AN1.2	Dispositions applicables aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité Ne, Np et Nt.....	88
AN1.3	Dispositions applicables au secteur Aj .....	89
AN1.4	Dispositions applicables au secteur Nf .....	89
AN1.5	Dispositions applicables aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité Ns	89
AN1.6.	Prise en compte des risques.....	92
AN1.7.	Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti .....	92
<b>AN2.</b>	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</b>	<b>92</b>
AN2.1.	Implantation et gabarit des constructions.....	92
AN2.2.	Aspect des constructions .....	95
AN2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	100
AN2.4.	Clôtures .....	101
AN2.5.	Stationnement des véhicules motorisés.....	102
<b>AN3.</b>	<b>Équipements et réseaux.....</b>	<b>102</b>
AN3.1.	Accès et voiries.....	102
AN3.2.	Desserte par les réseaux .....	103
<b>Partie VIII – Annexes.....</b>		<b>105</b>
<b>Annexe n°1 : guide des essences locales.....</b>		<b>105</b>
<b>Annexe n°2 : liste des emplacements réservés .....</b>		<b>108</b>
<b>Annexe n°3 : lexique .....</b>		<b>110</b>
<b>Annexe n°4 : Destinations et sous-destinations de construction .....</b>		<b>118</b>
I.	Destination « exploitation agricole et forestière » .....	118
II.	Destination « habitation » .....	118
III.	Destination « commerce et activité de service » .....	118
IV.	Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » .....	119
V.	Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » .....	121
<b>Annexe n°5 : bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole ou en zone naturelle.....</b>		<b>122</b>
<b>Annexe n°6 : constructions remarquables.....</b>		<b>123</b>

## **Partie I – DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1 – Opposabilité du PLU**

#### **I. Les règles du PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol, qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation**

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux ou opérations (travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan) doit être conforme au règlement et au document graphique, qu'ils soient ou non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

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

#### **II. Travaux d'édification de clôtures**

Dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques (article L621-30 du code du patrimoine), l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, lorsqu'elle n'est pas soumise à permis de construire ou d'aménager.

#### **III. Travaux de ravalement**

Sur le territoire de Gasny, les travaux de ravalement effectués sur tout ou partie d'une construction existante doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (par application de l'article R421-17-1 du code de l'urbanisme).

#### **IV. Travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment**

Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant (modification du revêtement extérieur, des couleurs de la façade, etc.) doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (en application du a) de l'article R421-17 du code de l'urbanisme).

#### **V. Travaux de démolition**

Sur le territoire de Gasny, les démolitions sont soumises au permis de démolir (par application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme).

### **VI. Reconstructions en cas de sinistre**

---

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

### **Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols**

Les projets, qu'ils fassent ou non l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir), doivent respecter les dispositions du PLU ainsi que les réglementations distinctes du PLU portant effet en matière d'urbanisme quelles qu'elles soient (code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation, code de l'urbanisme, code du patrimoine, etc.) :

#### **I. Articles dits d'ordre public du règlement national d'urbanisme**

---

Les projets doivent respecter les articles suivants qui s'imposent au PLU :

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

#### **II. Les servitudes d'urbanisme**

---

Les servitudes d'utilité publique figurant en annexe du PLU sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU.

En particulier, le territoire de la commune est concerné par :

- La protection des abords de l'ancien Prieuré Saint Nicaise (inscrit au titre des MH par arrêté préfectoral du 24 octobre 1991), où tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (cour ou jardin par exemple) sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des bâtiments de France ;
- Le site classé de la Vallée de l'Epte (décret du 20 janvier 1982), qui ne peut pas être modifié dans son état ou son aspect sauf autorisation spéciale. Cette autorisation relève de deux niveaux, préfectoral ou ministérielle, selon l'enjeu des modifications

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique

projetées, appréciée à l'aune des catégories d'autorisation. Ainsi par exemple, les permis de construire ou permis d'aménager relèveront systématiquement d'une autorisation ministérielle, tandis que les simples déclarations de travaux relèveront généralement d'une autorisation préfectorale.

- Le plan de prévention des risques inondation (PPRI) de l'Epte Aval (arrêté préfectoral du 15 mars 2005), qui définit les prescriptions visant à prévenir le risque inondation, suivant un zonage qui comprend plusieurs zones :
  - Une zone verte, vouée à l'expansion des crues, dans le but de permettre un laminage des crues et de ne pas aggraver le risque d'inondation sur les communes concernées à leur aval ;
  - Une zone rouge, caractérisant des zones urbanisées soumises à des aléas forts ;
  - Une zone bleue caractérisant des zones urbanisées soumises à un aléa faible à moyen, ou des zones en limite d'urbanisation ne jouant pas de rôle significatif dans l'expansion des crues ;
  - Une zone jaune correspondant à la partie restante du lit majeur ;
  - Une zone d'expansion des ruissellements.

### III. Archéologie

---

En application de l'article L531-14 du code du patrimoine : « *lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.* »

L'article R523-1 du code du patrimoine prévoit que : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement* ».

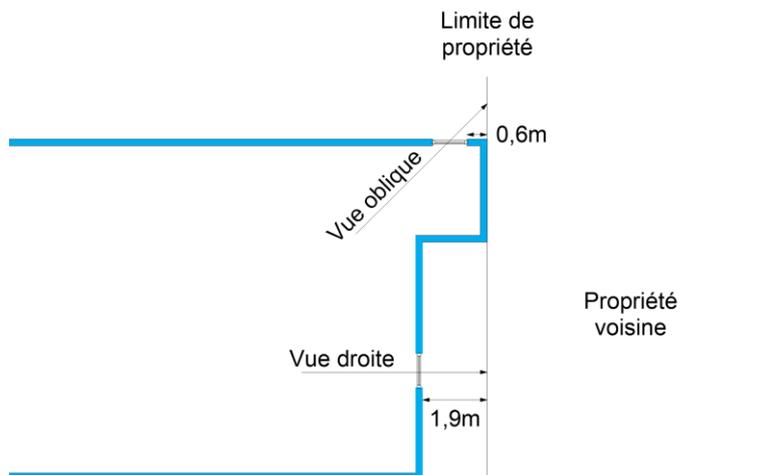
A proximité des sites archéologiques connus, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Régional de l'Archéologie (SRA) dès que les esquisses de plans ont été arrêtées, afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive (risque d'arrêt des travaux, etc.). Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges susceptibles d'être découverts et de prendre toutes les mesures permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Direction Régionale des affaires Culturelles  
Service Régional de l'Archéologie  
7 Place de la Madeleine 76000 Rouen

### IV. Les servitudes de vue

Elles sont définies au sein du Code Civil articles 675 à 680 et s'imposent au projet nonobstant les règles du PLU afin de préserver l'intimité de chacun.

On retiendra notamment que toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques.



### Article 3 – Utilisation du règlement et du document graphique

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

- Les **zones urbaines** sont dites « zones U ». Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- Les **zones à urbaniser** sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- Les **zones agricoles** sont dites « zones A ». Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- Les **zones naturelles et forestières** sont dites « zones N ». Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
  - De l'existence d'une exploitation forestière
  - De leur caractère d'espaces naturels
  - De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
  - Ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Figurent également sur le document graphique :

- Le périmètre des secteurs auxquels les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) sont applicables : il s'agit des périmètres des zones à urbaniser ;
- Les **emplacements réservés** ;
- Les **éléments du patrimoine naturel** identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les **éléments du patrimoine bâti** identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- Les **bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole**, identifiés au titre du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ;
- Les linéaires de **préservation de la diversité commerciale** identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Le règlement du PLU de Gasny intègre également un « plan des implantations et des gabarits », qui détermine selon plusieurs secteurs les implantations et les gabarits à respecter.

### **Article 4 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel**

Les éléments du patrimoine naturel sont protégés par le PLU au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés) ou au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Leur localisation est déterminée sur les documents graphiques :

- Espaces boisés classés L113-1 ;
- Boisements L151-23 ;
- Boisements humides L151-23 ;
- Alignements d'arbres L151-23 ;
- Mares L151-23 ;
- Zones humides L151-23.

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

#### **I. Espaces boisés classés L113-1**



Les espaces boisés classés figurés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

### II. Régime d'autorisation L151-23

---

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

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

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

### III. Alignements d'arbres L151-23

---

 Les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU. Ils ne pourront être supprimés (défrichement\*) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement d'arbres d'essences locales de moyen ou de grand développement, de même longueur (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales).

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

Les alignements d'arbres jouant un rôle hydraulique doivent être conservés.

### IV. Boisements L151-23

---

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

### V. Boisements humides L151-23

---

 Les boisements humides identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU. Le défrichement\* et les coupes\* rases qui auraient pour effet de mettre fin à l'état boisé sont interdits.

Les coupes de bois ne sont pas interdites, mais sont réglementées par le code forestier, le code de l'urbanisme et la législation sur les sites classés.

Les plantations des boisements humides devront être réalisées avec des essences locales adaptées (voir annexe n°1 « guide des essences locales »).

### VI. Mares L151-23

---

 Les mares identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU : leur rebouchage est interdit et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique

traditionnelles (sauf aménagements liés à la sécurité incendie). D'une manière générale, les travaux entrepris à leurs abords ne devront pas perturber le fonctionnement de ces milieux.

### VII. Zones humides L151-23

---



Les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU. Nonobstant toute autre disposition du présent règlement, tous les travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide sont interdits : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation ...

Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.) ;
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Les plantations des zones humides devront être réalisées avec des essences locales adaptées (voir annexe n°1 « guide des essences locales »).

En particulier, les peupleraies situées en zones humides n'ont pas vocation à être maintenues, et devront à terme être défrichées et restaurées en prairies humides ou replantées en boisements humides avec des essences locales adaptées (voir annexe n°1 « guide des essences locales »).

### **Article 5 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti**

Les éléments du patrimoine naturel protégés par le PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont figurés sur le document graphique :

- Linéaires bâtis remarquables ;
- Bâtiments remarquables.

#### **I. Régime d'autorisation**

---

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

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

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

### II. Bâtiments remarquables

---

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

- Les travaux devront respecter les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux ...) ;
- Les maçonneries traditionnelles en brique ou en pierre doivent rester apparentes (sauf si leur état de conservation n'est pas compatible avec l'emploi à vue). Les briques ne pourront pas être peintes ;
- Les matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité de l'édifice sont proscrits (matériaux exclus : fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques ...) ;
- Pour les enduits, la gamme des couleurs autorisée correspond aux tonalités traditionnelles : blanc cassé, beige, ton pierre, bauge. L'emploi de tons blancs, gris foncé ou noirs est interdit. La finition sera talochée ;
- L'isolation thermique par l'extérieur des façades traditionnelles est interdite ;
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques apparents sont interdits ;
- Les sous-toitures goudronnées ou non respirantes sont interdites ;
- Pour les charpentes, le matériau initial devra être respecté ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, le rythme des ouvertures doit être respecté, en façade et en toiture ;
- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité seront conservés, en façade (bandeaux\*, harpages\*, décoration et modénatures\*, ferronneries\* ...) comme en couverture (épis de faîtage\*, souches de cheminée\*, lambrequins\* ...) ;
- Les extensions\* seront conçues de manière à ne pas perturber l'équilibre des façades existantes. Elles devront être de dimension réduite (au maximum 30% de surface de plancher ou d'emprise au sol en plus) et de hauteur inférieure au bâtiment d'origine. Les nouvelles façades seront réalisées dans le matériau du bâtiment d'origine, ou à défaut en enduit chaux\* ou en bois. Les nouvelles toitures auront la même pente que le bâtiment d'origine, et seront couvertes du même matériau.

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

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

### III. Linéaires bâtis remarquables

---

 Les linéaires identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU. La protection porte sur les immeubles d'alignement, les

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique

annexes éventuelles visibles de la rue, ainsi que sur les clôtures qui, par leur aspect, leurs dimensions, leurs proportions et leurs matériaux, participent à l'ordonnement harmonieux des linéaires bâtis le long de la rue de Paris, de la rue des Arches, de la rue de Vernon et de la rue de l'Industrie.

Tous les travaux sur les constructions et les murs de clôture, existants ou projetés, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- L'alignement\* avec l'espace public des parcelles à usage d'habitation ou abritant une activité doit être fermé par un mur de façade ou par une clôture maçonnée lorsque les constructions sont implantées en retrait ;
- Les travaux sur les constructions traditionnelles devront respecter les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux ...) ;
- Les maçonneries traditionnelles en brique ou en pierre doivent rester apparentes (sauf si leur état de conservation n'est pas compatible avec l'emploi à vue). Les briques ne pourront pas être peintes ;
- Les matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité des façades et des murs de clôture maçonnés sur rue sont proscrits (matériaux exclus : fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne ...) ;
- Pour les enduits, la gamme des couleurs autorisée correspond aux tonalités traditionnelles : beige, ton pierre, blanc cassé et tons de teinte claire. L'emploi de tons blancs, gris foncé ou noirs est interdit. La finition sera talochée ;
- L'isolation thermique par l'extérieur en saillie sur l'emprise de la voie publique est interdite ;
- Le traitement des façades, et des devantures commerciales dans le cas des commerces, doivent garantir la lisibilité de la trame parcellaire ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, le rythme des ouvertures doit être respecté, en façade et en toiture ;
- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité seront conservés (bandeaux\*, harpages\*, décoration et modénatures\*, ferronneries\* ...).

#### **IV. Cas particulier de l'église Saint Martin**

---

En plus des prescriptions applicables aux bâtiments remarquables, il sera fait application des règles suivantes :

- Pas de percement de nouvelles ouvertures ;
- Pas de châssis de toit\* ;
- Pour les parties romanes, préservation des mortiers et enduits anciens (pas de piquetages généraux) ;
- Revenir si possible aux matériaux initiaux de couvertures : tuiles en terre cuite petit moule, essentage en chêne pour les clochers ;
- Pas d'extension\*.

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique

## Article 6 – Prise en compte des risques naturels

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

### I. Risque de mouvements de terrain

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

Les carrières à ciel ouvert identifiées à Gasny sont susceptibles de générer des mouvements de terrain préjudiciables pour les constructions à l'aplomb. Il convient de s'assurer de la stabilité du sol avant toute utilisation de celui-ci.

### II. Risque d'inondation par crue de l'Epte et par ruissellement

L'enveloppe du zonage réglementaire du plan de prévention des risques inondation (PPRI) de l'Epte Aval a été reportée sur les documents graphique du règlement du PLU :

#### Plan de zonage du PLU



Zone hachurée en bleu



Zone hachurée en gris

#### Zonage réglementaire du PPRI

Zone d'expansion des ruissellements

Zone verte : vouée à l'expansion des crues, dans le but de permettre un laminage des crues et de ne pas aggraver le risque d'inondation sur les communes concernées à leur aval

Zone rouge : caractérise des zones urbanisées soumises à des aléas forts

Zone bleue : caractérise des zones urbanisées soumises à un aléa faible à moyen, ou des zones en limite d'urbanisation ne jouant pas de rôle significatif dans l'expansion des crues

Zone jaune : correspond à la partie restante du lit majeur

Dans les zones inondables issues du PPRI de l'Epte Aval, il sera fait application des dispositions du PPRI.

### III. Risque lié au retrait / gonflement des argiles

La commune est située sur des sols sensibles au phénomène de retrait gonflement des argiles.

Les terrains touchés par cet aléa ne sont pas inconstructibles mais il est conseillé aux pétitionnaires de prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol (cf. <https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>).

## **Article 7 – Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme**

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

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

En particulier :

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la marge de recul existante.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux boisements, aux alignements d'arbres, aux mares ou aux cours d'eau identifiés sur les documents graphiques, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la marge de recul existante.
- Les constructions existantes ne respectant pas les règles de hauteur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leur hauteur actuelle ;
- Les constructions existantes ne respectant pas les règles de volumétrie et d'aspect de toiture pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans le respect de la volumétrie et de l'aspect de la toiture existante.

## **Article 8 – Dérogations au plan local d'urbanisme**

Les règles définies par le plan local d'urbanisme :

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

## Partie II – ZONE URBAINE – SECTEURS UA, UE, UR ET URS

### Qualification de la zone

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

<i>Secteur</i>	<i>Qualification</i>
<b>Ua</b>	Zone urbaine à caractère ancien. Elle comporte des logements, en habitation individuelle ou collective, ainsi que des activités, commerces, services et équipements.
<b>Ue</b>	Zone urbaine destinée aux équipements et activités de services à la population.
<b>Ur</b>	Zone urbaine à caractère plutôt récent. Elle comporte des logements, en habitation individuelle ou collective, ainsi que des activités, commerces, services et équipements.
<b>Urs</b>	Zone urbaine à caractère récent, où les sous-sols sont interdits.

## U1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

### U1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

Destination	Sous-destination	Ua	Ur / Urs	Ue
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Interdit		
	Exploitation forestière	Interdit		
<b>Habitation</b>	Logement	Autorisé		Autorisé, à condition d'être destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site
	Hébergement	Autorisé		Interdit
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Autorisé, à condition de ne pas dépasser une surface de plancher de 500 m <sup>2</sup> et de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain	Autorisé, sauf le long des routes départementales, à condition de ne pas dépasser une surface de plancher de 150 m <sup>2</sup> et de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain	Interdit
		Les constructions existantes pourront faire l'objet d'agrandissements dans la limite de 30% de surface de plancher en plus		

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Ua</b>	<b>Ur / Urs</b>	<b>Ue</b>
	Restauration	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain	Autorisé, sauf le long des routes départementales, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain	Autorisé, à condition d'être lié au fonctionnement des équipements publics de la commune (par exemple : cantine)
	Commerce de gros	Interdit		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain	Autorisé, sauf le long des routes départementales, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé		Interdit
	Cinéma	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé		Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé		

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Ua</b>	<b>Ur / Urs</b>	<b>Ue</b>
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain		
	Équipements sportifs	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain		
	Autres équipements recevant du public	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Interdit		
	Entrepôt	Interdit		
	Bureau	Autorisé		Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit		

*La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. annexe n°4 « destinations et sous-destinations »).*

*Les nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain spécifiées ci-dessus englobent les notions de bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc.*

Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau précédent pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension\* et d'édification d'annexes\*.

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

- Les dépôts de matériaux ou de déchets, ainsi que l'entreposage de véhicules non roulants ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs\* ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home ;
- Dans le secteur Urs, les nouveaux sous-sols ainsi que l'agrandissement des sous-sols existants.

\* Voir annexe n° 3 : lexique

## **U1.2. Protection et développement de la diversité commerciale**

---

Dans le linéaire de préservation de la diversité commerciale figurant sur le document graphique, le changement de destination des commerces de détail est interdit, sauf si ces derniers sont vacants depuis plus de trois ans.

## **U1.3. Prise en compte des risques**

---

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « 6 – Prise en compte des risques naturels » des dispositions générales du règlement du PLU et du règlement du PPRI de l'Epte Aval.*

## **U1.4. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

---

 *Il sera fait application des dispositions des articles « 4 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel » et « 5 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » des dispositions générales du règlement du PLU.*

## U2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### U2.1. Implantation et gabarit des constructions

 Le « plan des implantations et des gabarits » détermine les implantations et les gabarits à respecter.

#### U2.1.1. Respect des linéaires bâtis à respecter

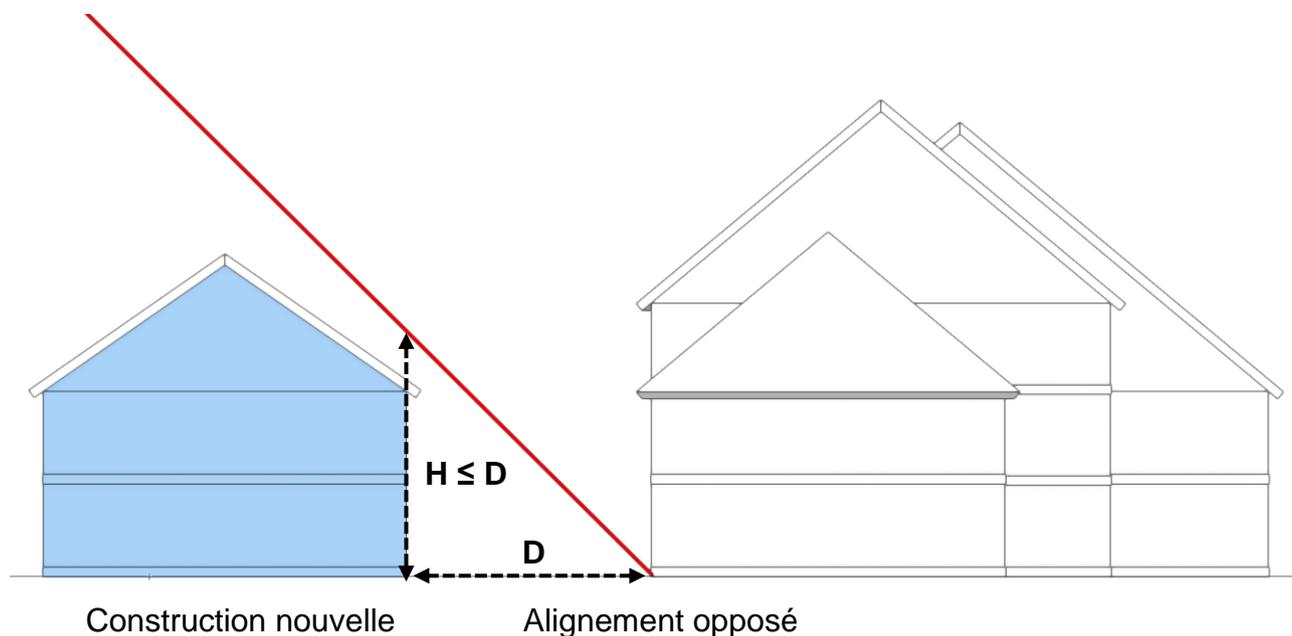
Le long des linéaires bâtis repérés sur le « plan des implantations et des gabarits », les constructions nouvelles à usage d'habitation ou abritant une activité seront implantées à l'alignement\* de la voie publique.

Une implantation en retrait peut être acceptée à condition que l'alignement soit fermé par une clôture maçonnée.

#### U2.1.2. Implantation et gabarit autorisé dans le secteur « centre-ville »

##### U2.1.2.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique

Hors des linéaires bâtis repérés sur le « plan des implantations et des gabarits », les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve de respecter la condition suivante : toute nouvelle construction doit être implantée selon un recul calculé par rapport à la façade de la construction existante située sur le versant opposé de la voirie, au minimum équivalent à celui de la hauteur\* de la nouvelle construction. Cette règle ne s'applique pas dans les sentes et les ruelles existantes.



##### U2.1.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription spéciale.

\* Voir annexe n° 3 : lexique

### U2.1.2.3. Emprise au sol

L'emprise au sol\* des constructions nouvelles ne peut excéder 60% de la superficie du terrain\*. Pour les constructions comprenant des commerces en rez-de-chaussée, l'emprise au sol est portée à une emprise maximale de 80% de la superficie du terrain\*.

Pour les petits ouvrages nécessaires aux services publics, l'emprise au sol peut atteindre 100% de la superficie du terrain\*.

### U2.1.2.4. Hauteur

La hauteur\* des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur des constructions nouvelles destinées à d'autres usages que l'habitation ne peut excéder 12 mètres.

## **U2.1.3. Implantation et gabarit autorisé dans le secteur « bourg »**

### U2.1.3.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie où l'accès est pratiqué.

### U2.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription spéciale.

### U2.1.3.3. Emprise au sol

L'emprise au sol\* des constructions nouvelles ne peut excéder 30% de la superficie du terrain\*. Pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol\* maximale est portée à 50% de la superficie du terrain\*.

Pour les petits ouvrages nécessaires aux services publics, l'emprise au sol peut atteindre 100% de la superficie du terrain\*.

### U2.1.3.4. Hauteur

La hauteur\* des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7,5 mètres.

La hauteur des constructions nouvelles destinées à d'autres usages que l'habitation ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur des annexes indépendantes des constructions d'habitations d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être inférieure à 3,5 mètres.

## **U2.1.4. Implantation et gabarit autorisé dans le secteur « hameau »**

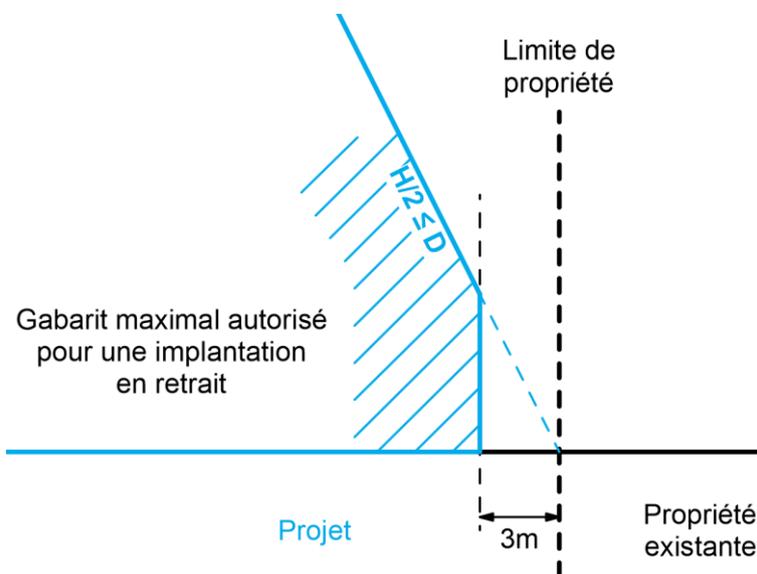
### U2.1.4.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique

Hors des linéaires bâtis repérés sur le « plan des implantations et des gabarits », les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie où l'accès est pratiqué.

U2.1.4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative\*, sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction ( $H/2 \leq D$ ) sans être inférieure à 3 mètres ( $D$  = distance depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative).



Les abris de jardin de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3 m de hauteur au faitage peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul au moins égal à 1 mètre.

U2.1.4.3. Emprise au sol :

L'emprise au sol\* des constructions nouvelles ne peut excéder 20% de la superficie du terrain\*.

Pour les petits ouvrages nécessaires aux services publics, l'emprise au sol peut atteindre 100% de la superficie du terrain\*.

U2.1.4.4. Hauteur :

La hauteur\* des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7,5 mètres.

La hauteur des constructions nouvelles destinées à d'autres usages que l'habitation ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur des annexes indépendantes des constructions d'habitations d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être inférieure à 3,5 mètres.

U2.1.5. Recul des constructions par rapport au patrimoine végétal

 Le « plan des implantations et des gabarits » rappelle les éléments du patrimoine naturel générant un recul à respecter.

Recul des constructions par rapport aux boisements et aux alignements d'arbres :

Les habitations (hors annexes) devront observer un recul minimal de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L113-1, aux espaces boisés et aux

\* Voir annexe n° 3 : lexique

alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (en présence de sujets de grand développement, il est conseillé d'observer un recul au moins égal à la hauteur des arbres).

Recul des constructions par rapport aux mares :

Les habitations (hors annexes) devront observer un recul minimal de 5 mètres par rapport au sommet de la berge des mares identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Recul des constructions par rapport à la rivière :

Les habitations (hors annexes) devront observer un recul minimal de 10 mètres par rapport au sommet de la berge des cours d'eau.

## **U2.2. Aspect des constructions**

---

### **U2.2.1. Intégration de la construction dans le site**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'ils soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de ceux-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leur abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.

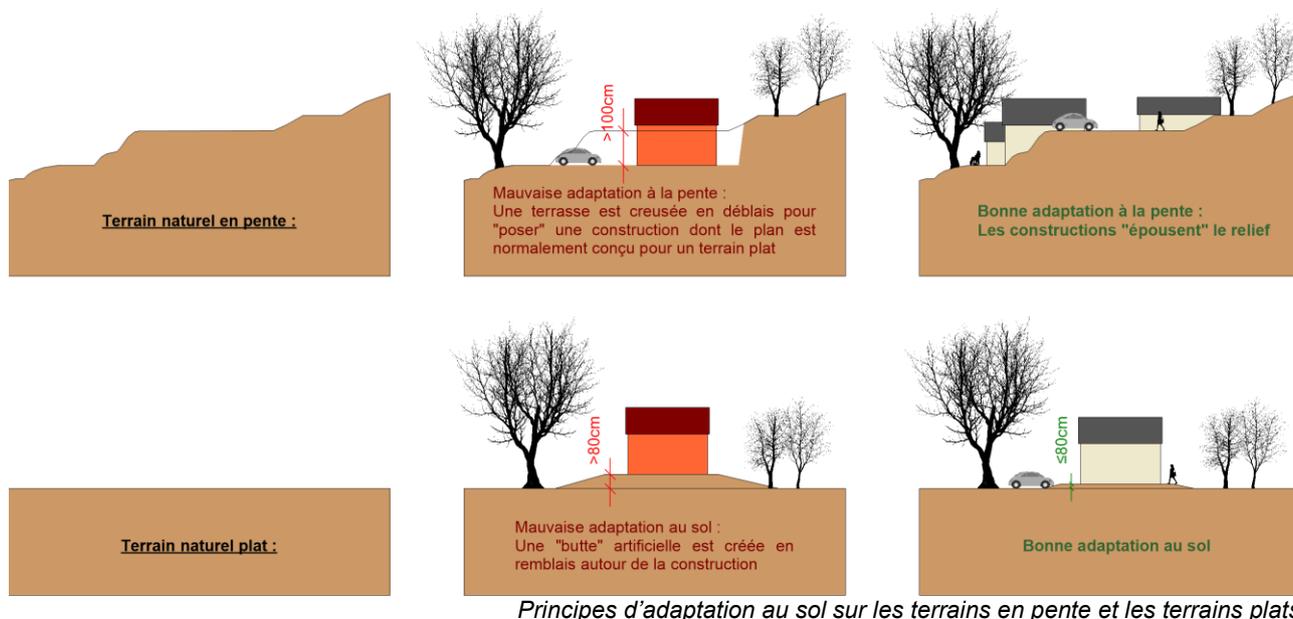
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### **U2.2.2. Adaptation de la construction au sol**

Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol : dès lors qu'une construction nouvelle est située en dehors des périmètres d'inondabilité repérés au PPRI, les affouillements\* et les remblaiements\* afférents à celle-ci, hors emprise de la construction, ne peuvent modifier les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.

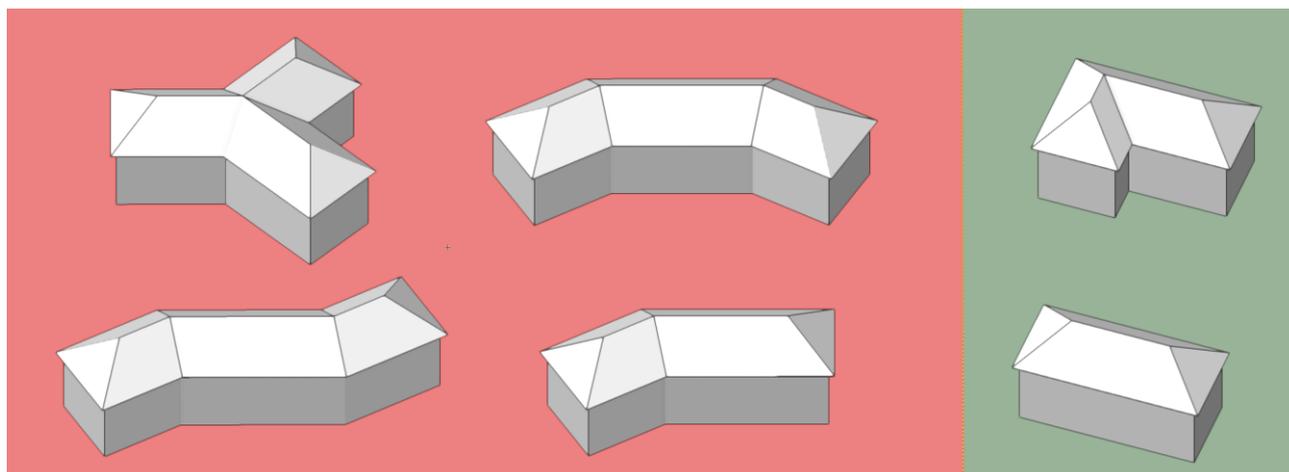
---

\* Voir annexe n° 3 : lexique



### U2.2.3. Volumétrie générale et forme des toitures

Les habitations présenteront une volumétrie générale simple et/ou à angles droits.



*Exemples de formes interdites et autorisées*

#### Dans le secteur Ua :

Les toitures des constructions à usage d'habitation ou abritant une activité seront de type traditionnel, c'est-à-dire avec au moins deux pans, de pente supérieure à 40°, avec des débords de toitures supérieurs à 25cm sur toutes les faces de la construction (sauf façades implantées en limite séparative).

Le long des linéaires identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la limite avec la rue sera de préférence marquée par le mur gouttereau.

Les murs pignons visibles de la voie publique devront disposer d'au moins une baie.

Les constructions de grand volume abritant une activité (> 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) pourront être couvertes selon une pente plus faible pour en diminuer l'importance.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes\* et extensions\* de faible volume (< 20 m<sup>2</sup> surface de plancher), ainsi que pour les vérandas\*, à condition de ne pas être visibles depuis la rue.

Dans les secteurs Ue, Ur et Urs :

Les toitures des constructions seront :

- Soit de type traditionnel, c'est-à-dire avec au moins deux pans, de pente supérieure à 40°, avec des débords de toitures supérieurs à 25cm sur toutes les faces de la construction (sauf façades implantées en limite séparative) ;
- Soit de type contemporain, c'est-à-dire en toiture terrasse\* ou de forme libre, uniquement dans les cas suivants, et sous réserve d'une architecture de qualité s'intégrant correctement au caractère du site :
  - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - Pour les extensions des construction existantes, à condition qu'elles soient collées au bâti.

Les constructions de grand volume à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions ou abritant une activité (> 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) pourront être couvertes selon une pente plus faible pour en diminuer l'importance.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes\* et extensions\* de faible volume (< 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher), ainsi que pour les vérandas\*, sous réserve de s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.

**U2.2.4. Revêtement des murs extérieurs**

Constructions nouvelles de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

Secteur Ua	Secteurs Ue, Ur et Urs
Appareillage de pierres locales de teinte et d'aspect identiques à celles du pays	
Appareillage de briques de teinte identique à celles du pays	
Enduits hydrauliques de teintes : beige, ton pierre, blanc cassé et les tons terres de teinte claire. L'emploi de tons blancs, gris foncé ou noirs est interdit	
Finition talochée	Finition talochée ou grattée
Matériaux verriers	
Essentage ou vêtture d'ardoises, de clins bois qui peuvent être lasurés ou peints. Les lasures et peintures blanches, gris foncé ou noirs sont interdites	
-	Matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique

Peuvent également être acceptés, pour les constructions abritant une activité ou un équipement :

Secteur Ua	Secteurs Ue, Ur et Urs
Matériaux métalliques non brillants et de teinte sombre	
Béton lasuré (tons blancs, gris foncé ou noirs interdits)	

Les surfaces transparentes ou translucides des nouvelles constructions visibles de l'espace public doivent être entièrement constituées de produits verriers, ou de matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux produits verriers.

Constructions nouvelles de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

**U2.2.5. Matériaux de couverture**

Toitures à pente :

Les matériaux autorisés sont :

Secteur Ua	Secteurs Ue, Ur et Urs
Ardoises, avec un minimum de 20 ardoises par m <sup>2</sup>	
Tuiles plates de couleur jaune vieilli à brun vieilli (pas ardoisées), avec un minimum de 20 ardoises par m <sup>2</sup>	
-	Tuiles bétons de couleur ardoise ou terre cuite sombre (avec un minimum de 20 tuiles par m <sup>2</sup> )
-	Matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants

Peuvent également être acceptés, pour les constructions abritant une activité ou un équipement :

Secteur Ua	Secteurs Ue, Ur et Urs
Zinc, aluminium ou acier laqué	

Toitures terrasses, lorsqu'elles sont autorisées :

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

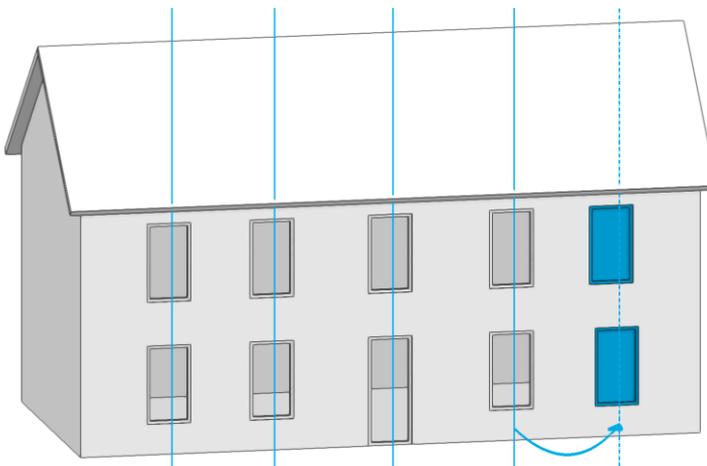
Toitures à faible pente et toitures de forme libre, lorsqu'elles sont autorisées :

D'autres matériaux pourront être employés, à condition de présenter une teinte mate proche de l'ardoise ou de la terre cuite, et à condition de rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre sont interdits.

**U2.2.6. Percements de façade / menuiseries et volets**

Les menuiseries extérieures, y compris les volets, seront en harmonie de couleur et de forme avec la construction qui les porte.

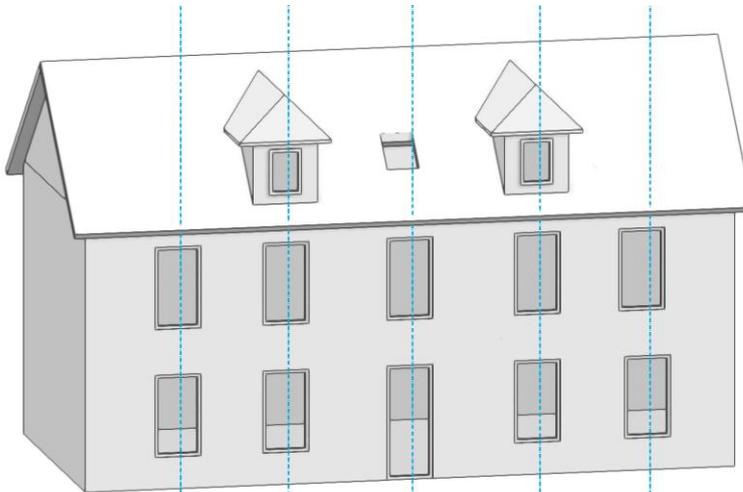
Dans le cas de restauration ou de rénovation de constructions anciennes, les menuiseries anciennes doivent, autant que possible, être conservées et restaurées. Les ouvertures nouvelles doivent s'harmoniser avec les ouvertures existantes et respecter les trames existantes. En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des menuiseries anciennes.



*Principe de respect des trames existantes pour la création de nouvelles ouvertures*

### **U2.2.7. Ouvertures et équipements en toiture**

Les ouvertures de toiture (lucarnes\*, châssis\*) seront composées avec les façades des habitations : elles devront être implantées à l'alignement des baies\* de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section) ou architecturale (par exemple, si le regroupement de plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale).



*Principe d'implantation des châssis de toit et les lucarnes*

### **U2.2.8. Vérandas**

Les vérandas\* et verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante avec la construction principale.

Elles seront réalisées en bois, métal et produits verriers, et pourront également intégrer des maçonneries en brique ou en pierre locale pour les parties opaques.

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique

La couverture des vérandas sera réalisée en :

- Produits verriers ;
- Zinc ;
- Ou matériaux de même aspect que la construction à laquelle elle s'adosse.

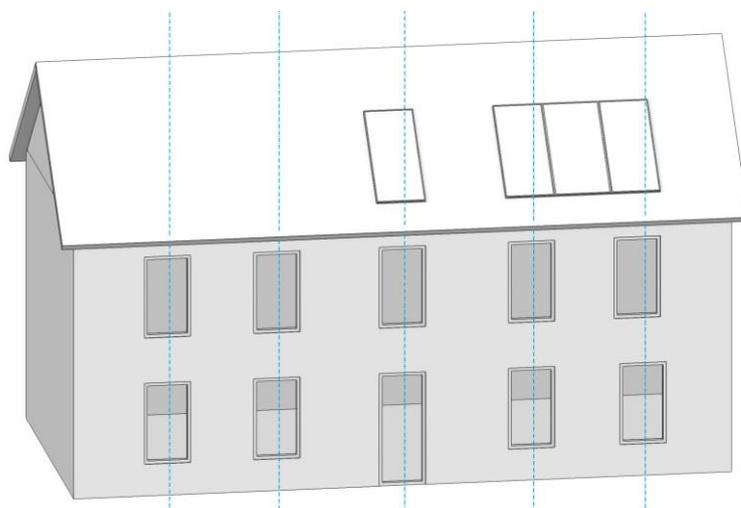
#### **U2.2.9. Dispositifs de production d'énergies renouvelables**

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé (géothermie, aérothermie, solaire, etc.).

Les unités extérieures des pompes à chaleur aérothermiques ne devront pas être visibles de la voie publique, ou à défaut être masquées par un habillage en bois ou du même matériau que la construction. Le pétitionnaire devra prévoir des dispositifs permettant d'en abaisser le niveau sonore (écran antibruit, systèmes absorbants).

Les panneaux solaires devront être intégrés aux pans de toiture, avec pose à fleur (la pose par superposition à la couverture est interdite). Ils devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section) ou architecturale (par exemple, si la pose d'un pan de toiture « solaire » englobant plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale). Leur teinte assurera un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadres).

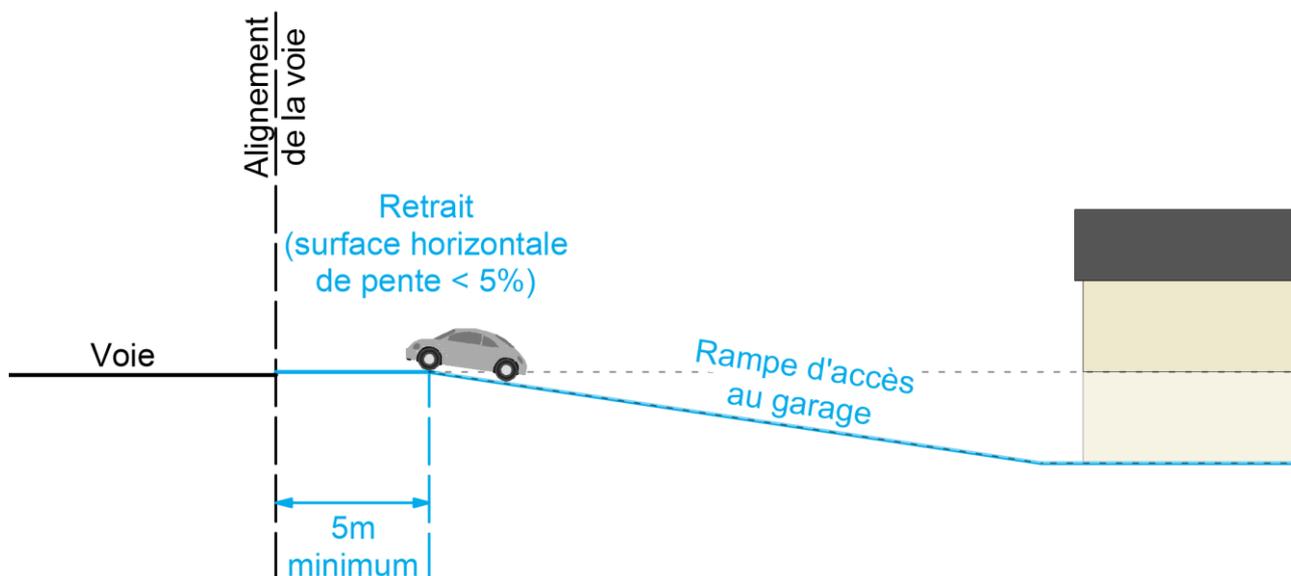
De plus, dans le secteur Ua : les panneaux solaires doivent être de la couleur du matériau de toiture, soit noir pour les ardoises et orange pour les tuiles. Ils ne doivent pas venir s'implanter sur un bâtiment ancien et dégrader sa qualité architecturale.



*Principe d'implantation des panneaux solaires*

### U2.2.10. Sous-sols

Les garages en sous-sol ne sont autorisés que dans la mesure où les rampes d'accès extérieures sont en recul par rapport à l'assiette de la voie de desserte d'au moins 5 mètres à l'intérieur de la propriété.



### U2.2.11. Devantures et enseignes commerciales

Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble, sans dépasser les limites séparatives. Elles doivent faire apparaître le fractionnement de la trame parcellaire ancienne et les structures verticales de l'immeuble.

Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée.

Les enseignes commerciales doivent être placées en-dessous de la limite supérieure de la toiture ou des acrotères. Elles seront en général implantées sur les façades.



Principes d'implantation des devantures commerciales en RdC, dans le respect du parcellaire et des trames de façade

## **U2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

### **U2.3.1. Pourcentage d'espaces verts**

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à :

<b>Secteur Ua</b>	<b>Secteurs Ur et Urs</b>
30% de la surface non bâtie de la propriété	50% de la surface non bâtie de la propriété, lorsque la surface de la construction dépasse 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	70% de la surface non bâtie de la propriété, lorsque la surface de la construction ne dépasse pas 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Dans les lotissements de plus de quatre lots, une surface doit être aménagée en espaces verts collectifs ; cette surface doit être en un maximum de trois zones vertes, accessibles et paysagées ; elle doit représenter au minimum :

<b>Secteur Ua</b>	<b>Secteurs Ur et Urs</b>
10% de l'ensemble de la propriété avant division	15% de l'ensemble de la propriété avant division

### **U2.3.2. Composition des espaces verts**

Les espaces verts seront composés d'essences végétales locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales) ou ornementales :

- Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (potagers compris) ;
- Arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts ;
- Arbustes, à raison d'un arbuste pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts (haie végétale comprises).

### **U2.3.3. Parcs de stationnement**

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère destinée à en assurer une bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- Plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement ;
- Plantation d'au moins un arbuste pour 1 place de stationnement.

## U2.4. Clôtures

 En zone inondable, les clôtures, les murs et les portails devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

### U2.4.1. Clôtures sur l'emprise publique

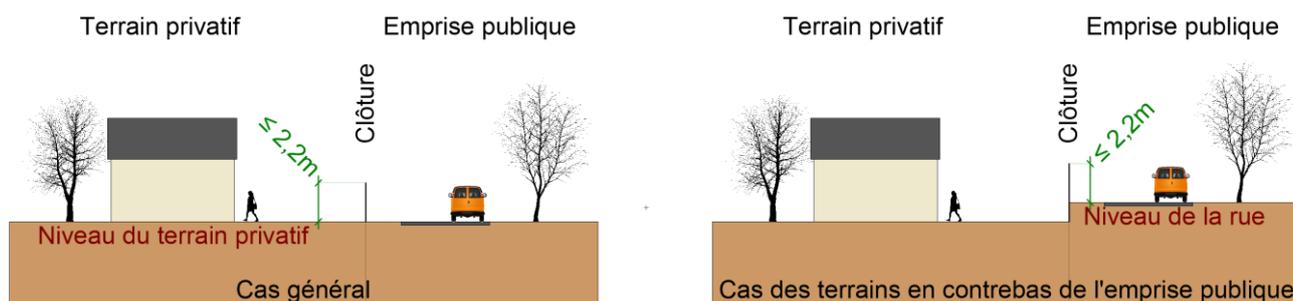
Matériaux autorisés des nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public :

- Haies vives d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales) d'une hauteur maximale de 2,2 mètres (hauteur mesurée par rapport au point du terrain situé à la verticale de la haie ou mesurée par rapport au point le plus proche de la chaussée, notamment dans le cas où le terrain est en décaissé par rapport à celle-ci). Les haies seront plantées à l'intérieur de la propriété, sans déborder sur le domaine public.

Elles seront doublées ou non d'un grillage plastifié vert ou gris disposé sur la face intérieure de la haie, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre avec des poteaux bois ou métalliques ;

- Claustras ou lices d'une hauteur maximale de 2,2 mètres, posés sur poteaux et doublés ou non de plantations partielles ou totales d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales), avec ou sans muret bas ;
- Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,2 mètres en bauge ou en appareillage de pierres locales et/ou de briques rouges du pays ;
- Clôtures maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition talochée ou grattée d'une hauteur maximale de 2,2 mètres, de teinte et d'aspect en harmonie avec la construction principale ou avec les murs en bauge. Les murs dépassant 4 mètres de longueur ne pourront pas être revêtus uniquement d'enduit, et devront comporter des modénatures en brique ou en pierre locale (harpages\*, bandeaux\*, etc.).

Dans le cas des terrains situés en contrebas de l'emprise publique, la limite de hauteur de 2,20 m pourra être mesurée à partir l'emprise publique (et non du terrain naturel).



Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales).

Toute autre clôture est prohibée. En particulier, sont interdits :

- Les matériaux d'aspect médiocre : plastique, PVC, plaques béton, fibrociment, trompe-l'œil, etc. ;

\* Voir annexe n° 3 : lexique

- La pose de doublages occultants de type films, canisses, etc. ;
- Les clôtures grises ou noires.

Les portails implantés sur la voie publique ou privé de desserte doivent respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur est limitée à 120% de la hauteur de la clôture ;
- Le portail présentera un aspect simple, opaque ou ajouré ;
- Les piliers seront réalisés :
  - Soit en briques de terre cuite rouge de pays ;
  - Soit en appareillage de pierres locales du pays ;
  - Soit en bois, si les clôtures sont végétales ;
  - Soit dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôtures mitoyens.

Boîtes aux lettres et coffrets techniques :

Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrées dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voirie publique.

#### **U2.4.2. Clôtures sur limite séparative**

L'expression des clôtures en limite séparative est libre, à condition de respecter le caractère des lieux avoisinant.

La hauteur maximale des nouvelles clôtures est de 2,2 mètres en limite séparative.

### **U2.5. Stationnement**

---

#### **U2.5.1. Stationnement des véhicules motorisés**

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

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

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

Destination	Sous-destination	Exigences chiffrées minimales	
		Ua	Ue, Ur et Urs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-	
	Exploitation forestière	-	
Habitation	Logement	2 places par logement de plus d'une pièce	3 places par logement de plus de 5 pièces

## Zone urbaine – secteurs Ua, Ue, Ur et Urs

Destination	Sous-destination	Exigences chiffrées minimales	
		Ua	Ue, Ur et Urs
		1 place par logement d'une seule pièce	2 places par logement de 2 à 4 pièces  1 place par logement d'une seule pièce
	Hébergement	-	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée jusqu'à 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher*  1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	Aucune place exigée jusqu'à 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher*  1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Commerce de gros	-	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Aucune place exigée jusqu'à 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher*  1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre	
	Cinéma	-	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	-	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-	
	Salles d'art et de spectacles	-	
	Équipements sportifs	-	
	Autres équipements recevant du public	-	
	Industrie	-	

\* Voir annexe n° 3 : lexique

Destination	Sous-destination	Exigences chiffrées minimales	
		Ua	Ue, Ur et Urs
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	-	
	Bureau	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	
	Centre de congrès et d'exposition	-	

*Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.*

Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des ratios précédents aux surfaces existantes avant travaux. Par exemple, en cas de transformation d'un logement de 120 m<sup>2</sup> en bureau en zone Ua, il ne sera nécessaire que de réaliser un total de 2 places = 4 places (nouvelle destination : 4 x 30 m<sup>2</sup> bureau) – 2 places (ancienne destination logement de plus d'une pièce).

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 300 mètres de l'opération ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **U2.5.2. Stationnement des deux-roues**

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

- Habitation : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m<sup>2</sup> ;
- Activités de bureaux : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- Etablissements d'enseignement : 1 emplacement de stationnement vélo pour 30 élèves ;
- Equipements culturels, sportifs ou sociaux : 40 m<sup>2</sup> de stationnement vélo pour 100 personnes accueillies.

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique

## U3. Équipements et réseaux

### U3.1. Accès et voiries

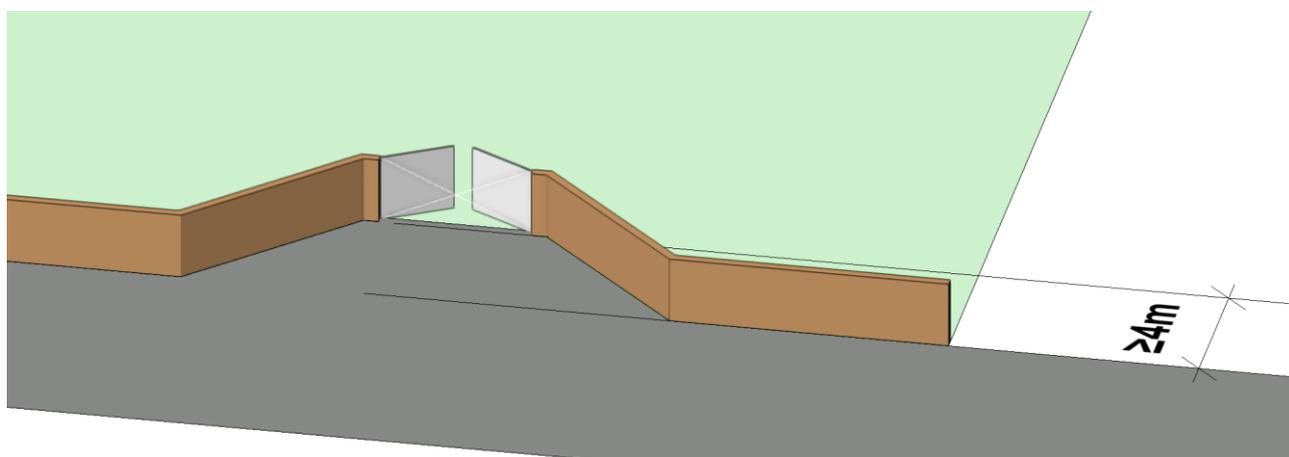
#### U3.1.1. Accès

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs Ur et Urs, les constructions nouvelles à usage d'habitation ou abritant une activité doivent prévoir une sortie charretière, ménageant un espace de 4m pour l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.



Dans le cadre de division en drapeau créant une succession de terrains en profondeur par rapport à la voie, il ne peut pas y avoir plus de deux accès distincts successifs sur voie pour desservir les terrains. Le ou les nouveaux accès à créer doivent être mutualisés afin de ne pas créer un énième accès sur la voie.

Les nouveaux accès, s'ils sont situés en contrebas des voiries, doivent être conçus afin d'éviter le ruissellement des eaux de pluies vers les propriétés (avec par exemple la réalisation d'un petit merlon).

### **U3.1.2. Voirie**

Les voies de desserte nouvelles doivent présenter des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il génère. Elles permettent la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères et assimilés.

Les voiries en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, au même titre que l'ensemble des voiries de la commune.

### **U3.2. Desserte par les réseaux**

---

Pour toute création de nouvelles voiries, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

#### **U3.2.1. Raccordements obligatoires**

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

En l'absence de réseau public de distribution, l'alimentation en eau par forage ou autre dispositif technique similaire est admis dans le respect de la réglementation applicable.

#### **U3.2.2. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

#### **U3.2.3. Assainissement pluvial**

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).

- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

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

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

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

#### **U3.2.4. Accès internet**

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques. Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

## Partie III – ZONE URBAINE – SECTEUR UY, UZ ET URZ

### Qualification de la zone

Cette partie s'applique au secteur suivant de la zone urbaine :

Secteur	Qualification
<b>Uy</b>	Elle regroupe les espaces à vocation de grandes activités commerciales.
<b>Uz</b>	Elle regroupe l'ensemble des espaces à vocation d'activités. Elle comporte principalement des activités économiques (industries, services) et quelques logements.
<b>Urz</b>	Zone mutable, permettant la poursuite de l'activité économique ou la reconversion du site en urbanisation mixte de village

### Uyz1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### Uyz1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

Destination	Sous-destination	Uy	Uz	Urz
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Interdit		
	Exploitation forestière	Interdit		
<b>Habitation</b>	Logement	Autorisé, à condition d'être destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés, et à condition d'être intégré au bâtiment principal		Autorisé dans les limites fixées par la servitude « PAPAG » définie ci-dessous

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Uy</b>	<b>Uz</b>	<b>Urz</b>
	Hébergement	Interdit		Autorisé dans les limites fixées par la servitude « PAPAG » définie ci-dessous
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Interdit, toutefois les constructions existantes relevant de cette sous-destination pourront faire l'objet d'agrandissements dans la limite de 30% de surface de plancher en plus	Autorisé
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			

Destination	Sous-destination	Uy	Uz	Urz
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Autorisé		
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

*La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. annexe n°4 « destinations et sous-destinations »).*

*Les nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain spécifiées ci-dessus englobent les notions de bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc.*

*Servitude « PAPAG » : dans le secteur Urz, en application du 5° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, sont interdites les constructions ou installations d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> relevant de la destination « habitation ». Cette servitude dite de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (PAPAG) sera levée :*

- *Soit par modification ou révision du PLU actant de l'approbation par la commune du projet d'aménagement global prévu au 5° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme sur le secteur Urz ;*
- *Soit au bout d'un délai de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU.*

*Pour rappel, la servitude « PAPAG » n'interdit pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (article L151-41 5° du code de l'urbanisme).*

Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau précédent pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension\* et d'édification d'annexes\*.

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

- Les dépôts de matériaux ou de déchets, ainsi que l'entreposage de véhicules non roulants, s'ils ne sont pas dissimulés derrière des écrans ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs\* ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique

### **Uyz1.2. Prise en compte des risques**

---

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « 6 – Prise en compte des risques naturels » des dispositions générales du règlement du PLU et du règlement du PPRI de l'Epte Aval.*

### **Uyz1.3. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

---

 *Il sera fait application des dispositions des articles « 4 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel » et « 5 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » des dispositions générales du règlement du PLU.*

## Uyz2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

 Le « plan des implantations et des gabarits » détermine les implantations et les gabarits à respecter.

### Uyz2.1. Implantation et gabarit des constructions

#### Uyz2.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux routes départementales et 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Les guérites et bureaux de gardiens de faibles dimensions peuvent être édifiés selon un retrait plus faible.

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

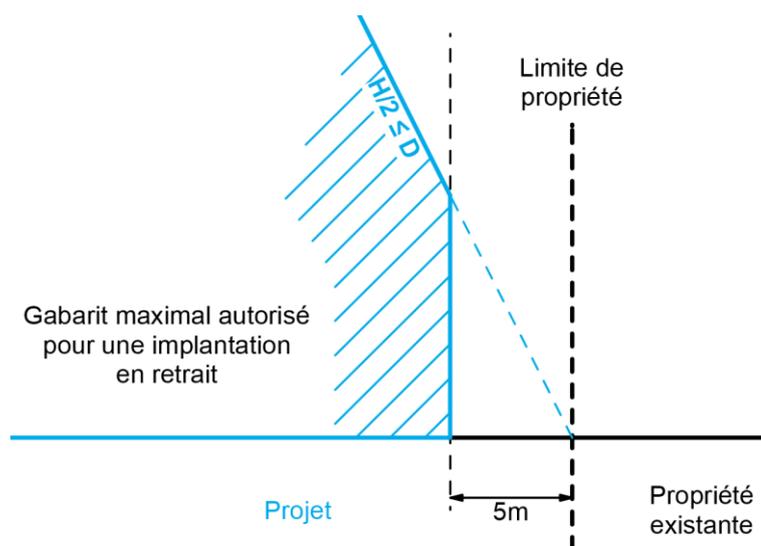
 Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.1.3. Implantation et gabarit autorisé dans le secteur bourg » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.

#### Uyz2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite séparative\*, sauf si cette limite jouxte une zone d'habitat (Ua, Ur, Urs ou 1AUs) ;
- Soit en retrait par rapport à la limite séparative, sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction ( $H/2 \leq D$ ) sans être inférieure à 5 mètres ( $D$  = distance depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative).

Pour les constructions à destination industrielle situées sur une parcelle jouxtant une zone d'habitat (Ua, Ur, Urs ou 1AUs), le recul est porté à 10 mètres.



\* Voir annexe n° 3 : lexique

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.1.3. Implantation et gabarit autorisé dans le secteur bourg » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.

**Uyz2.1.3. Emprise au sol**

L'emprise au sol\* des constructions nouvelles ne peut excéder 50% de la superficie du terrain\*.

Pour les petits ouvrages nécessaires aux services publics, l'emprise au sol peut atteindre 100% de la superficie du terrain\*.

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.1.3. Implantation et gabarit autorisé dans le secteur bourg » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.

**Uyz2.1.4. Hauteur**

La hauteur\* des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres.

Les dispositifs d'une hauteur plus importante nécessités par le process industriel, exploité sur la parcelle, peuvent être situés à des hauteurs supérieures sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.1.3. Implantation et gabarit autorisé dans le secteur bourg » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.

**Uyz2.1.5. Recul des constructions par rapport à la rivière**

Les constructions devront observer un recul minimal de 10 mètres par rapport au sommet de la berge des cours d'eau.

---

**Uyz2.2. Aspect des constructions**

---

**Uyz2.2.1. Intégration de la construction dans le site**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'ils soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de ceux-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leur abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique

### **Uyz2.2.2. Adaptation de la construction au sol**

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

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.2.2. Adaptation de la construction au sol » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

### **Uyz2.2.3. Volumétrie générale et forme des toitures**

Les toitures des constructions seront :

- Soit de type traditionnel, c'est-à-dire avec au moins deux pans, de pente supérieure à 40°. Les constructions de grand volume (> 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) pourront être couvertes selon une pente plus faible ;
- Soit de type libre (par exemple, toiture terrasse\*, shed, etc.) dans le cas d'une architecture de qualité s'intégrant correctement au caractère du site.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes\* et extensions\* de faible volume (< 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher), sous réserve de s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.2.3. Volumétrie générale et forme des toitures » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

### **Uyz2.2.4. Revêtement des murs extérieurs**

Constructions nouvelles de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

Enduits hydrauliques de finition grattée de teintes : beige, ton pierre, blanc cassé et les tons terres de teinte claire. L'emploi de tons blancs, gris foncé ou noirs est interdit
Matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sous réserve qu'ils soient revêtus d'une couche de finition (parement ou enduit)
Matériaux minéraux, naturels et leurs ersatz
Matériaux verriers
Essentages ou vêtements d'ardoises, de briques, de clins bois qui peuvent être lasurés ou peints. Les lasures et peintures blanches, gris foncé ou noirs sont interdites.
Matériaux métalliques non brillants et de teinte sombre
Matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants
Bétons bruts de décoffrage
Béton lasuré (tons blancs, gris foncé ou noirs interdits)

\* Voir annexe n° 3 : lexique

Constructions nouvelles de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions des articles « U2.2.4. Revêtement des murs extérieurs » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

**Uyz2.2.5. Matériaux de couverture**

Toitures à pente :

Les matériaux autorisés sont :

Ardoises naturelles (avec un minimum de 20 ardoises par m <sup>2</sup> )
Tuiles mécaniques de terre cuite sombre (avec un minimum de 20 tuiles par m <sup>2</sup> )
Tuiles bétons de couleur ardoise ou terre cuite sombre (avec un minimum de 20 tuiles par m <sup>2</sup> )
Matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants
Zinc, aluminium ou acier laqué

Toitures terrasses, lorsqu'elles sont autorisées :

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

Toitures à faible pente et toitures de forme libre, lorsqu'elles sont autorisées :

D'autres matériaux pourront être employés, à condition de présenter une teinte mate proche de l'ardoise ou de la terre cuite, et à condition de rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre sont interdits.

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.2.5. Matériaux de couverture » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

**Uyz2.2.6. Percements de façade / menuiseries et volets**

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.2.6. Percements de façade / menuiseries et volets » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

**Uyz2.2.7. Ouvertures et équipements en toiture**

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.2.7. Ouvertures et équipements en toiture » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

**Uyz2.2.8. Vérandas**

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.2.8. Vérandas » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

### **Uyz2.2.9. Dispositifs techniques (y compris dispositifs de production d'énergies renouvelables)**

Les éléments techniques (ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires, ...) seront placés en priorité au sol ou en couverture, de manière à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

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

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.2.9. Dispositifs de production d'énergies renouvelables » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

### **Uyz2.2.10. Sous-sols**

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.2.10. Sous-sols » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

### **Uyz2.2.11. Devantures et enseignes commerciales**

Les enseignes commerciales doivent être placées en-dessous de la limite supérieure de la toiture ou des acrotères. Elles seront en général implantées sur les façades.

Les autres types d'enseignes autorisées sont les enseignes posées au sol de type totem d'une hauteur depuis le sol inférieure à 6 mètres et d'une surface totale inférieure à 15 m<sup>2</sup>.

## **Uyz2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

### **Uyz2.3.1. Pourcentage d'espaces verts**

En limite de zone, une haie formée d'arbustes et d'arbres à haute tige sera plantée.

Les espaces non bâtis et non utilisés, les abords des voiries internes et les aires de stockage doivent être aménagés en espaces verts, aires de détente et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'arbustes d'essences diverses.

Pour toute construction ou installation nouvelle, la surface aménagée en espaces verts sera prioritairement réalisée en périphérie de la parcelle et représentera une surface minimale de 20% de la surface non bâtie de la parcelle.

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.3.1. Pourcentage d'espaces verts » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

### **Uyz2.3.2. Composition des espaces verts**

Les espaces verts seront composés d'essences végétales locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales) :

- Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes ;
- Arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts ;
- Arbustes, à raison d'un arbuste pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts (haie végétale comprises).

### Uyz2.3.3. Parcs de stationnement

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère destinée à en assurer une bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- Plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement ;
- Plantation d'au moins un arbuste pour 1 place de stationnement.

Lorsque la superficie totale du parc de stationnement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, les espaces verts doivent comprendre, entre autres, un aménagement paysager sur leur périphérie.

### Uyz2.4. Clôtures

 *En zone inondable, les clôtures, les murs et les portails devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.*

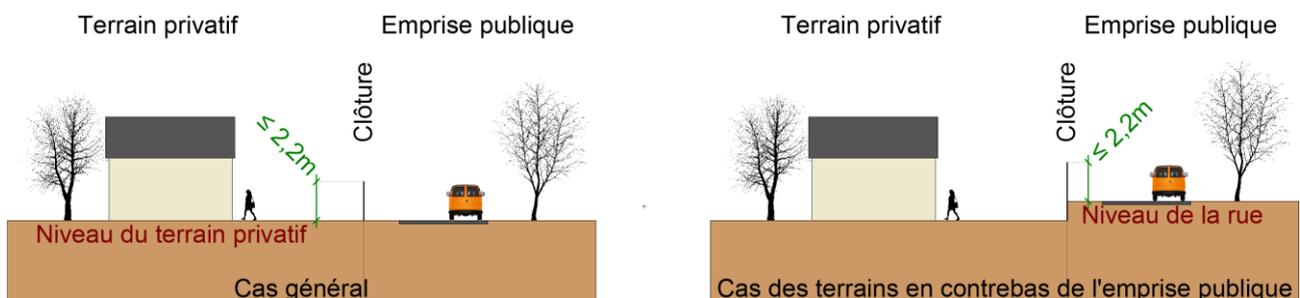
Matériaux autorisés des nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public :

- Haies vives d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales) d'une hauteur maximale de 2,2 mètres. Les haies seront plantées à l'intérieur de la propriété, sans déborder sur le domaine public.

Elles seront doublées ou non d'un grillage plastifié vert ou gris disposé sur la face intérieure de la haie, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre avec des poteaux bois ou métalliques ;

- Claustras ou lices d'une hauteur maximale de 2,2 mètres, posés sur poteaux et doublés ou non de plantations partielles ou totales d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales), avec ou sans muret bas.

Dans le cas des terrains situés en contrebas de l'emprise publique, la limite de hauteur de 2,20 m pourra être mesurée à partir l'emprise publique (et non du terrain naturel).



Sont toujours interdits :

- Les matériaux d'aspect médiocre : plastique, PVC, plaques béton, fibrociment, trompe-l'œil, etc. ;
- La pose de doublages occultants de type films, canisses, etc. ;
- Les clôtures grises ou noires.

Matériaux autorisés des nouvelles clôtures sur limite séparative :

L'expression des clôtures en limite séparative est libre, à condition de respecter le caractère des lieux avoisinant.

La hauteur maximale des nouvelles clôtures est de 2,2 mètres en limite séparative.

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.4. Clôtures » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.

---

## **Uyz2.5. Stationnement**

---

### **Uyz2.5.1. Stationnement des véhicules motorisés**

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

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

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

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Exigences chiffrées minimales</b>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Habitation	Logement	3 places par logement de plus de 5 pièces 2 places par logement de 2 à 4 pièces 1 place par logement d'une seule pièce
	Hébergement	-
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	-
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
	Cinéma	-
Équipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher *

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Exigences chiffrées minimales</b>
services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	-
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-
	Salles d'art et de spectacles	-
	Équipements sportifs	-
	Autres équipements recevant du public	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	5 places minimum
	Entrepôt	-
	Bureau	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
	Centre de congrès et d'exposition	-

*Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.*

Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des ratios précédents aux surfaces existantes avant travaux.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 300 mètres de l'opération ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **Uyz2.5.2. Stationnement des deux-roues**

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

- Habitation : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m<sup>2</sup> ;
- Activités de bureaux : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- Etablissements d'enseignement : 1 emplacement de stationnement vélo pour 30 élèves ;
- Equipements culturels, sportifs ou sociaux : 40 m<sup>2</sup> de stationnement vélo pour 100 personnes accueillies.

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique

## Uyz3. Équipements et réseaux

### Uyz3.1. Accès et voiries

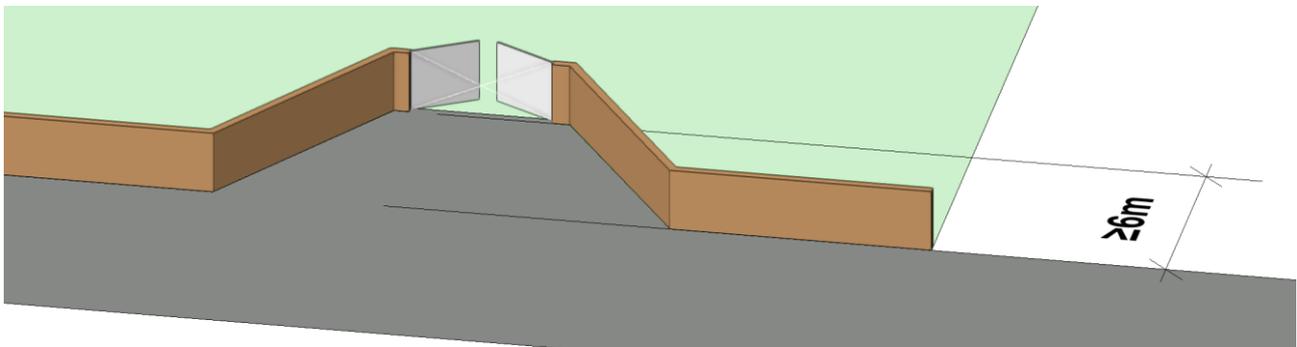
#### Uyz3.1.1. Accès

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics, desserte industrielle.

Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles à usage d'activité doivent prévoir une sortie charretière, ménageant un espace de 6m pour l'arrêt d'un poids-lourd entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.



Les nouveaux accès, s'ils sont situés en contrebas des voiries, doivent être conçus afin d'éviter le ruissellement des eaux de pluies vers les propriétés (avec par exemple la réalisation d'un petit merlon).

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 Il sera fait application des dispositions de l'article « U3.3.1. Accès » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.

#### Uyz3.1.2. Voirie

Les voies de desserte nouvelles doivent présenter des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il génère. Elles permettent la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères et assimilés.

Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, au même titre que l'ensemble des voiries de la commune.

### Uyz3.2. Desserte par les réseaux

Pour toute création de nouvelles voiries, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

#### Uyz3.2.1. Raccordements obligatoires

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte

tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

### **Uyz3.2.2. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif. Les eaux industrielles doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

### **Uyz3.2.3. Assainissement pluvial**

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

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

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

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

### **Uyz3.2.4. Accès internet**

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques. Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

## Partie IV – ZONE A URBANISER – SECTEURS 1AUH / 1AUs

### Qualification de la zone

Cette partie s'applique aux secteurs suivants de la zone à urbaniser, pour lesquels les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions :

Secteur	Qualification
1AUh	Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à une urbanisation mixte à vocation principale d'habitat dans le cadre d'une opération d'ensemble unique.
1AUs	Secteur à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation mixte à vocation principale d'habitat, où les sous-sols sont interdits.

### 1AU1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### 1AU1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

##### Dans le secteur 1AUh :

L'aménagement du secteur 1AUh doit être prévu dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, portant sur l'intégralité du secteur.

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

Le secteur 1AUh a une vocation principale d'habitat. Les constructions relevant d'autres destinations, données dans le tableau ci-dessous, sont admises à condition qu'elles ne dénaturent pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat.

##### Dans le secteur 1AUs :

L'aménagement du secteur 1AUs doit être prévu dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, portant sur l'intégralité du secteur.

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

Le secteur 1AUs a une vocation principale d'habitat. Les constructions relevant d'autres destinations, données dans le tableau ci-dessous, sont admises à condition qu'elles ne dénaturent pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat.

Principe de mixité fonctionnelle au sein des zones à urbaniser / tableau des destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>1AUh / 1AUs</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
<b>Habitation</b>	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain  La surface de plancher est limitée à 150 m <sup>2</sup>
	Restauration	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
	Cinéma	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>1AUh / 1AUs</b>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain
	Équipements sportifs	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain
	Autres équipements recevant du public	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

*La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. annexe n°4 « destinations et sous-destinations »).*

*Les nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain spécifiées ci-dessus englobent les notions de bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc.*

Interdictions générales, applicables aux secteurs 1AUh et 1AUs :

Sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts de matériaux ou de déchets, ainsi que l'entreposage de véhicules non roulants ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs\* ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Dans le secteur 1AUs, les sous-sols.

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique

### **1AU1.2. Prise en compte des risques**

---

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « 6 – Prise en compte des risques naturels » des dispositions générales du règlement du PLU et du règlement du PPRI de l'Epte Aval.*

### **1AU1.3. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

---

 *Il sera fait application des dispositions des articles « 4 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel » et « 5 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » des dispositions générales du règlement du PLU.*

## 1AU2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1AU2.1. Implantation et gabarit des constructions

 Le « plan des implantations et des gabarits » détermine les implantations et les gabarits à respecter.

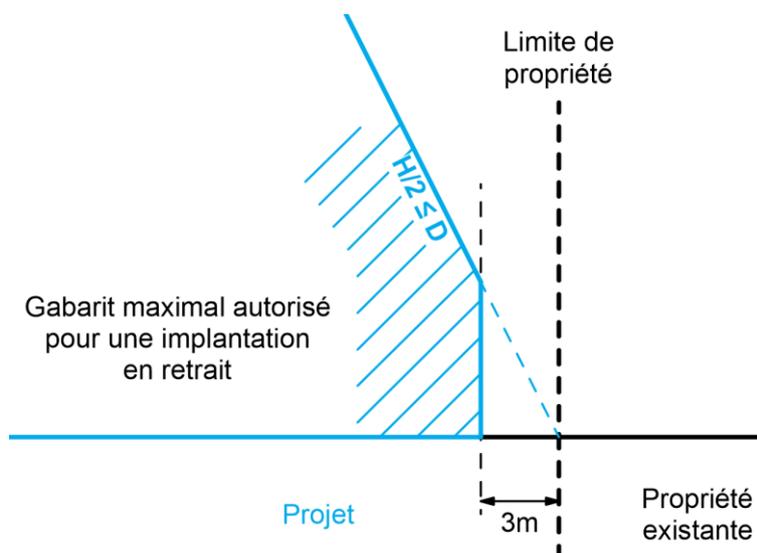
#### 1AU2.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### 1AU2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite séparative\* ;
- Soit en retrait par rapport à la limite séparative, sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction ( $H/2 \leq D$ ) sans être inférieure à 3 mètres ( $D$ = distance depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative).



Les abris de jardin\* de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3 m de hauteur au faitage peuvent s'implanter en limite séparative\* ou avec un recul au moins égal à 1 mètre.

#### 1AU2.1.3. Emprise au sol

L'emprise au sol\* des constructions nouvelles ne peut excéder 30% de la superficie du terrain\*.

\* Voir annexe n° 3 : lexique

Pour les petits ouvrages nécessaires aux services publics, l'emprise au sol peut atteindre 100% de la superficie du terrain\*.

#### **1AU2.1.4. Hauteur**

La hauteur\* des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7,5 mètres.

La hauteur des constructions nouvelles destinées à d'autres usages que l'habitation ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur des annexes indépendantes des constructions d'habitations d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être inférieure à 3,5 mètres.

#### **1AU2.1.5. Recul des constructions par rapport au patrimoine végétal**

 *Le « plan des implantations et des gabarits » rappelle les éléments du patrimoine naturel générant un recul à respecter.*

##### Recul des constructions par rapport aux boisements et aux alignements d'arbres :

Les habitations (hors annexes) devront observer un recul minimal de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L113-1 aux espaces boisés et aux alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (en présence de sujets de grand développement, il est conseillé d'observer un recul au moins égal à la hauteur des arbres).

##### Recul des constructions par rapport aux mares :

Les habitations (hors annexes) devront observer un recul minimal de 5 mètres par rapport au sommet de la berge des mares identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

##### Recul des constructions par rapport à la rivière :

Les habitations (hors annexes) devront observer un recul minimal de 10 mètres par rapport au sommet de la berge des cours d'eau.

### **1AU2.2. Aspect des constructions**

---

#### **1AU2.2.1. Intégration de la construction dans le site**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'ils soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de ceux-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leur abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.

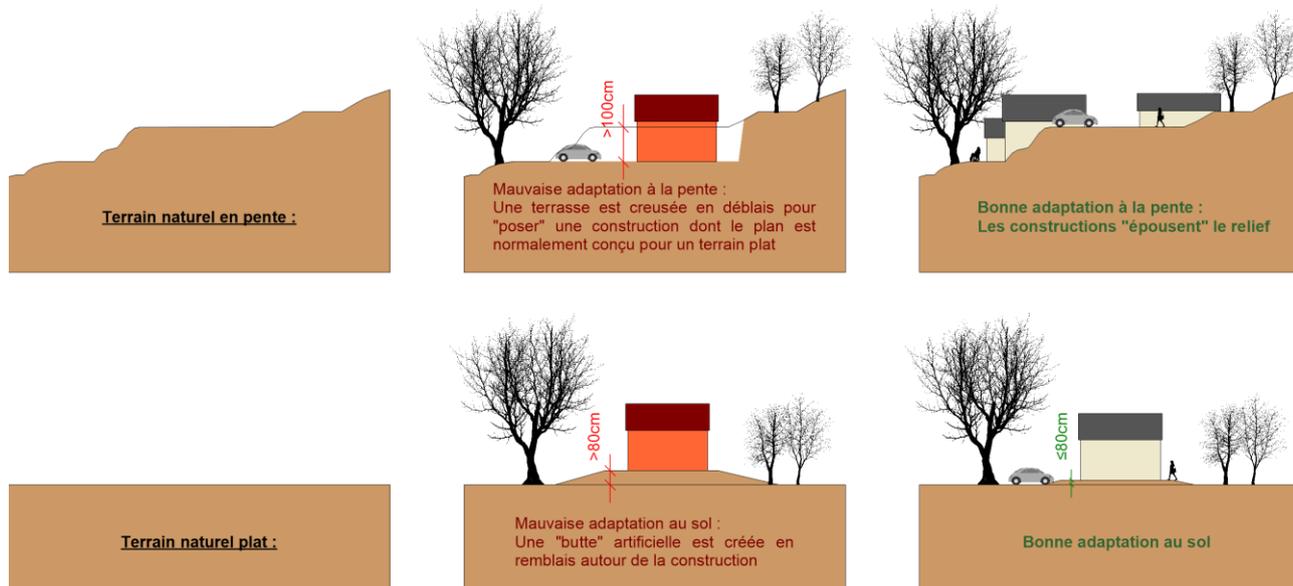
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique

### 1AU2.2.2. Adaptation de la construction au sol

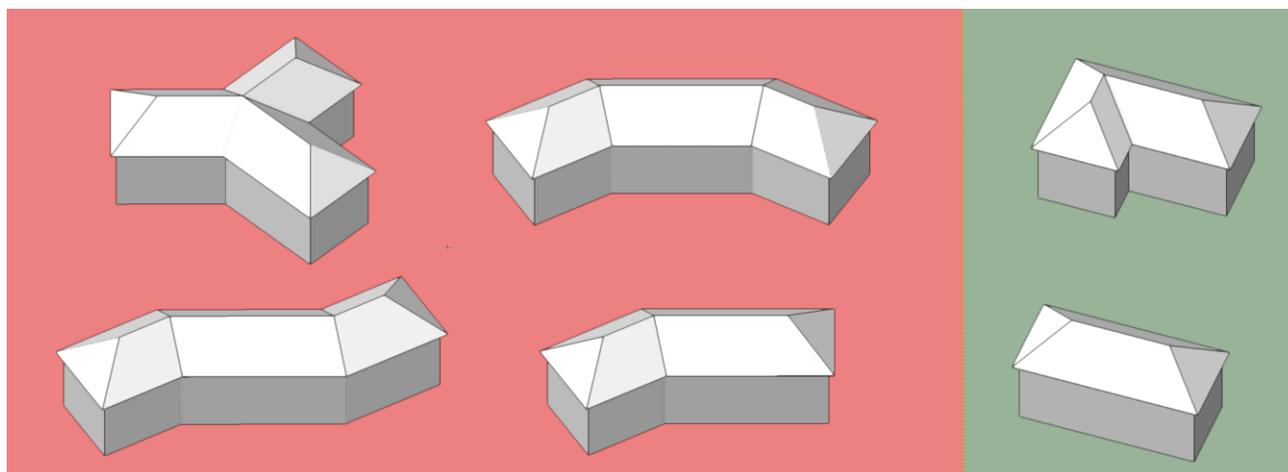
Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol : dès lors qu'une construction nouvelle est située en dehors des périmètres d'inondabilité repérés au PPRI, les affouillements\* et les remblaiements\* afférents à celle-ci, hors emprise de la construction, ne peuvent modifier les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.



Principes d'adaptation au sol sur les terrains en pente et les terrains plats

### 1AU2.2.3. Volumétrie générale et forme des toitures

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



Exemples de formes interdites et autorisées

#### Dans le secteur 1AUh :

Les toitures des constructions seront :

- Soit de type traditionnel, c'est-à-dire avec au moins deux pans, de pente supérieure à 40°, avec des débords de toitures supérieurs à 25cm sur toutes les faces de la construction (sauf façades implantées en limite séparative) ;

\* Voir annexe n° 3 : lexique

- Soit de type contemporain, c'est-à-dire en toiture terrasse\* ou de forme libre, uniquement dans les cas suivants, et sous réserve d'une architecture de qualité s'intégrant correctement au caractère du site :
  - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - Pour les extensions ou parties accolées au volume principal d'une construction.

Les constructions de grand volume à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions ou abritant une activité (> 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) pourront être couvertes selon une pente plus faible pour en diminuer l'importance.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes\* et extensions\* de faible volume (< 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher), ainsi que pour les vérandas\*, sous réserve de s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.

Dans le secteur 1AUs :

Les toitures des constructions à usage d'habitation ou abritant une activité seront de type traditionnel, c'est-à-dire avec au moins deux pans, de pente supérieure à 40°, avec des débords de toitures supérieurs à 25cm sur toutes les faces de la construction (sauf façades implantées en limite séparative).

Les toitures terrasses sont autorisées pour le tiers des surfaces de toiture mesurées en projection horizontale, et à condition de participer à une architecture de qualité s'intégrant correctement au caractère du site.

Les constructions de grand volume abritant une activité (> 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) pourront être couvertes selon une pente plus faible pour en diminuer l'importance.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes\* et extensions\* de faible volume (< 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher), ainsi que pour les vérandas\*, sous réserve de s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.

**1AU2.2.4. Revêtement des murs extérieurs**

Constructions nouvelles de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

Appareillage de pierres locales de teinte et d'aspect identiques à celles du pays
Appareillage de briques de teinte identique à celles du pays
Enduits hydrauliques de finition talochée ou grattée et de teintes : beige, ton pierre, blanc cassé et les tons terres de teinte claire. L'emploi de tons blancs, gris foncé ou noirs est interdit
Matériaux verriers
Essentage ou vêtiture d'ardoises, de clins bois qui peuvent être laissés naturels, lasurés ou peints (tons brun normand, pastel lavande, bleu-gris, vert-de-gris...). Les lasures et peintures blanches, gris foncé ou noirs sont interdites

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique

Peuvent également être acceptés, pour les constructions abritant une activité ou un équipement :

Matériaux métalliques non brillants et de teinte intégrée à l'environnement (beige, ocre, marron, vert ... mais non gris ou noir)
Béton lasuré (tons blancs, gris foncé ou noirs interdits)

Les façades des habitations (hors annexes) visibles depuis l'emprise publique doivent comporter une proportion de matériaux naturels (brique ou bois) représentant 20% des surfaces de façades pleines.

Les pointes de pignon aveugles, visibles de la voie publique doivent être revêtues d'un essentage de bois ou d'ardoises.

Les surfaces transparentes ou translucides des nouvelles constructions visibles de l'espace public doivent être entièrement constituées de produits verriers, ou de matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux produits verriers.

Constructions nouvelles de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

**1AU2.2.5. Matériaux de couverture**

Toitures à pente :

Les matériaux autorisés sont :

Secteur 1AUh	Secteur 1AUs
Ardoises, avec un minimum de 20 ardoises par m <sup>2</sup>	
Tuiles plates de couleur jaune vieilli à brun vieilli (pas ardoisées), avec un minimum de 20 ardoises par m <sup>2</sup>	
-	Tuiles bétons de couleur ardoise ou terre cuite sombre (avec un minimum de 20 tuiles par m <sup>2</sup> )

Peuvent également être acceptés, pour les constructions abritant une activité ou un équipement :

Zinc, aluminium ou acier laqué
--------------------------------

Toitures terrasses, lorsqu'elles sont autorisées :

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

Toitures à faible pente et toitures de forme libre, lorsqu'elles sont autorisées :

D'autres matériaux pourront être employés, à condition de présenter une teinte mate proche de l'ardoise, et à condition de rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre sont interdits.

**1AU2.2.6. Percements de façade / menuiseries et volets**

Les ouvertures doivent être en majorité plus hautes que larges (hauteur  $\geq 1,5$  x largeur).

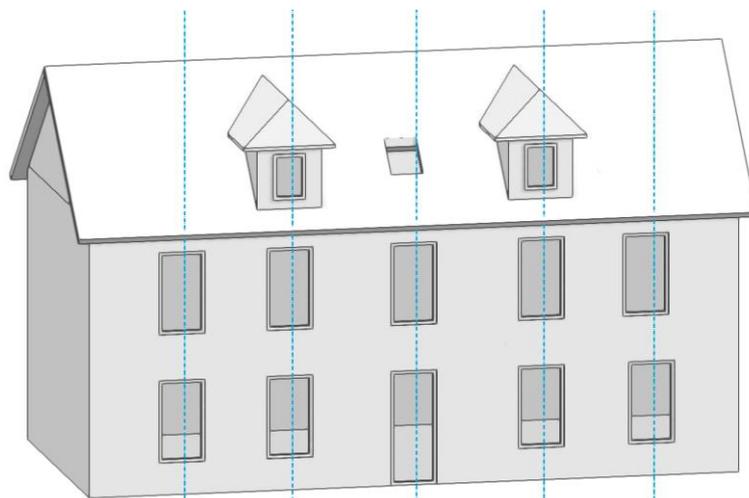
Les menuiseries extérieures, y compris les volets, seront en harmonie de couleur et de forme avec la construction qui les porte, en adoptant un coloris beige, gris clair, blanc cassé, pastel, gris colorés et couleurs bois. Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition qu'elles aient sensiblement la même largeur que des menuiseries en bois.

La pose de volets battants ou coulissants est encouragée pour habiller les façades (pas de PVC). Les volets roulants sont autorisés, y compris en PVC, si leur coffre est invisible.

**1AU2.2.7. Ouvertures et équipements en toiture**

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges et avoir les proportions suivantes : hauteur comprise entre 1,3 et 1,5 fois la largeur.

Les ouvertures de toiture (lucarnes\*, châssis\*) seront composées avec les façades : elles devront être implantées à l'alignement des baies\* de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section) ou architecturale (par exemple, si le regroupement de plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale).



*Principe d'implantation des châssis de toit et les lucarnes*

**1AU2.2.8. Vérandas**

Les vérandas\* et verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante avec la construction principale.

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique

Elles seront réalisées en bois, métal et produits verriers, et pourront également intégrer des maçonneries en brique ou en pierre locale pour les parties opaques.

La couverture des vérandas sera réalisée en :

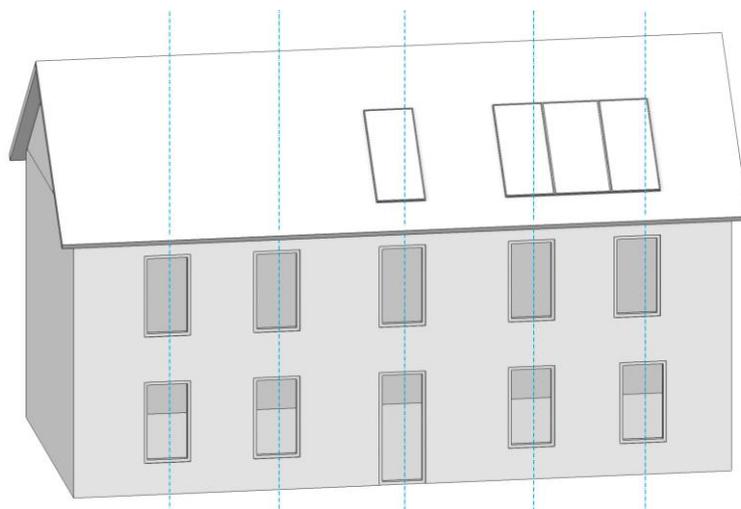
- Produits verriers ;
- Zinc ;
- Ou matériaux de même aspect que la construction à laquelle elle s'adosse.

### **1AU2.2.9. Dispositifs de production d'énergies renouvelables**

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé (géothermie, aérothermie, solaire, etc.).

Les unités extérieures des pompes à chaleur aérothermiques ne devront pas être visibles de la voie publique, ou à défaut être masquées par un habillage en bois ou du même matériau que la construction. Le pétitionnaire devra prévoir des dispositifs permettant d'en abaisser le niveau sonore (écran antibruit, systèmes absorbants).

Les panneaux solaires devront être intégrés au volume de la toiture, avec pose à fleur (la pose par superposition à la couverture est interdite). Ils devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section) ou architecturale (par exemple, si la pose d'un pan de toiture « solaire » englobant plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale). Leur teinte assurera un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadres).

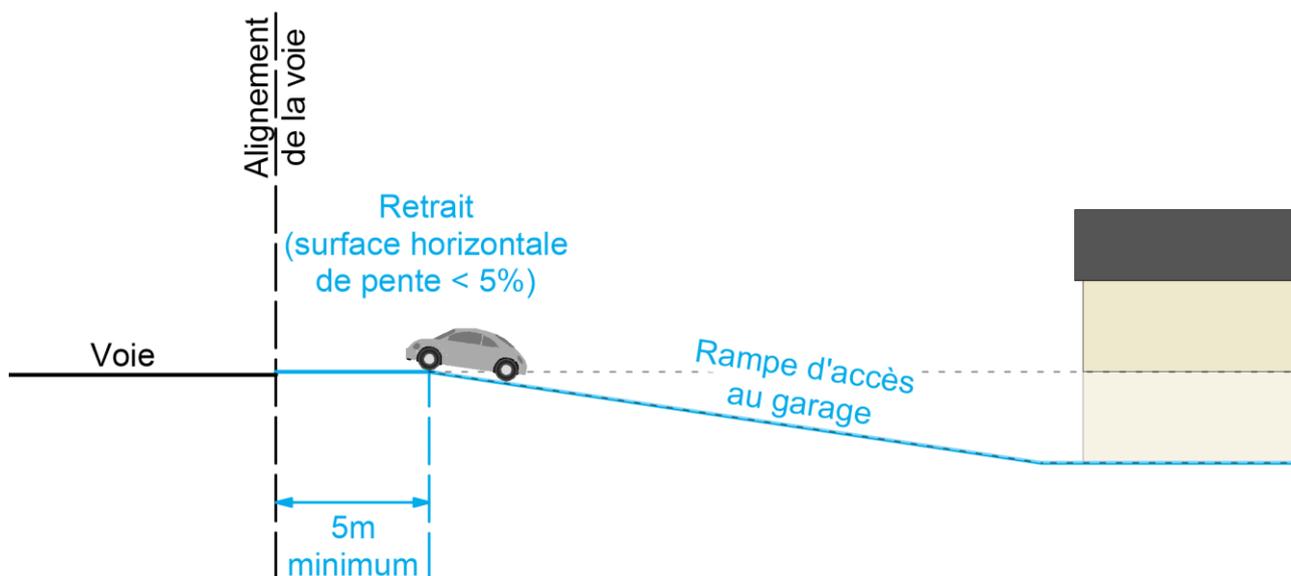


*Principe d'implantation des panneaux solaires*

### **1AU2.2.10. Sous-sols**

Les sous-sols sont interdits dans le secteur 1AUs.

Dans le secteur 1AUh, les garages en sous-sol peuvent être autorisés à condition que les rampes d'accès extérieures soient en recul par rapport à l'assiette de la voie de desserte d'au moins 5 mètres à l'intérieur de la propriété.



### **1AU2.2.11. Devantures et enseignes commerciales**

Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble, sans dépasser les limites séparatives. Elles doivent faire apparaître le fractionnement de la trame parcellaire et les structures verticales de l'immeuble.

Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée.

Les enseignes commerciales doivent être placées en-dessous de la limite supérieure de la toiture ou des acrotères. Elles seront en général implantées sur les façades.

### **1AU2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **1AU2.3.1. Pourcentage d'espaces verts**

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à :

- 50% de la surface non bâtie de la propriété, lorsque la surface de la construction dépasse 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 70% de la surface non bâtie de la propriété, lorsque la surface de la construction ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Une surface doit être aménagée en espaces verts collectifs ; cette surface doit être en un maximum de trois zones vertes, accessibles et paysagées ; elle doit représenter au minimum 15% de l'ensemble de la propriété avant division.

#### **1AU2.3.2. Composition des espaces verts**

Les espaces verts seront composés d'essences végétales locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales) ou ornementales :

- Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (potagers compris) ;
- Arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts ;
- Arbustes, à raison d'un arbuste pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts (haie végétale comprises).

### **1AU2.3.3. Parcs de stationnement**

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère destinée à en assurer une bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- Plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement ;
- Plantation d'au moins un arbuste pour 1 place de stationnement.

### **1AU2.4. Clôtures**

 *En zone inondable, les clôtures, les murs et les portails devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.*

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

#### **1AU2.4.1. Clôtures sur l'emprise publique**

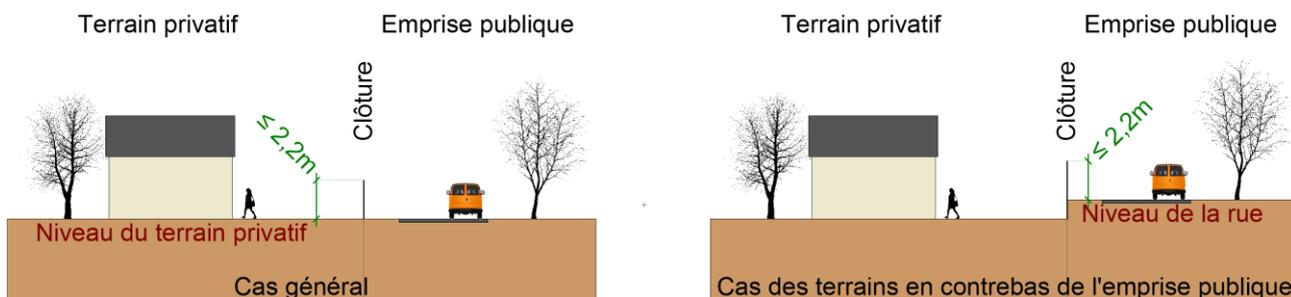
Matériaux autorisés des nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public :

- Haies vives d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales) d'une hauteur maximale de 2,2 mètres (hauteur mesurée par rapport au point du terrain situé à la verticale de la haie ou mesurée par rapport au point le plus proche de la chaussée, notamment dans le cas où le terrain est en décaissé par rapport à celle-ci). Les haies seront plantées à l'intérieur de la propriété, sans déborder sur le domaine public.

Elles seront doublées ou non d'un grillage plastifié vert ou gris disposé sur la face intérieure de la haie, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre avec des poteaux bois ou métalliques ;

- Claustras ou lices d'une hauteur maximale de 2,2 mètres, posés sur poteaux et doublés ou non de plantations partielles ou totales d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales), avec ou sans muret bas.

Dans le cas des terrains situés en contrebas de l'emprise publique, la limite de hauteur de 2,20 m pourra être mesurée à partir l'emprise publique (et non du terrain naturel).



Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales).

Toute autre clôture est prohibée. En particulier, sont interdits :

- Les matériaux d'aspect médiocre : plastique, PVC, plaques béton, fibrociment, trompe-l'œil, etc. ;
- La pose de doublages occultants de type films, canisses, etc. ;
- Les clôtures grises ou noires.

Les portails implantés sur la voie publique ou privé de desserte doivent respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur est limitée à 120% de la hauteur de la clôture ;
- Le portail présentera un aspect simple, opaque ou ajouré ;
- Les piliers seront réalisés :
  - Soit en briques de terre cuite rouge de pays ;
  - Soit en appareillage de pierres locales du pays ;
  - Soit en bois, si les clôtures sont végétales ;
  - Soit dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôtures mitoyens.

Boîtes aux lettres et coffrets techniques :

Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrées dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voirie publique.

#### **1AU2.4.2. Clôtures sur limite séparative**

L'expression des clôtures en limite séparative est libre, à condition de respecter le caractère des lieux avoisinant.

La hauteur maximale des nouvelles clôtures est de 2,2 mètres en limite séparative.

### **1AU2.5. Stationnement**

---

#### **1AU2.5.1. Stationnement des véhicules motorisés**

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

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

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

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Exigences chiffrées minimales</b>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Habitation	Logement	3 places par logement de plus de 5 pièces 2 places par logement de 2 à 4 pièces 1 place par logement d'une seule pièce
	Hébergement	-
	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Exigences chiffrées minimales</b>
Commerce et activités de service	Restauration	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Commerce de gros	-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
	Cinéma	-
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	-
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-
	Salles d'art et de spectacles	-
	Équipements sportifs	-
	Autres équipements recevant du public	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	-
	Entrepôt	-
	Bureau	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
	Centre de congrès et d'exposition	-

*Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.*

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 300 mètres de l'opération ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **1AU2.5.2. Stationnement des deux-roues**

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

- Habitation : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m<sup>2</sup> ;

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique

- Activités de bureaux : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- Etablissements d'enseignement : 1 emplacement de stationnement vélo pour 30 élèves ;
- Equipements culturels, sportifs ou sociaux : 40 m<sup>2</sup> de stationnement vélo pour 100 personnes accueillies.

## 1AU3. Équipements et réseaux

### 1AU3.1. Accès et voiries

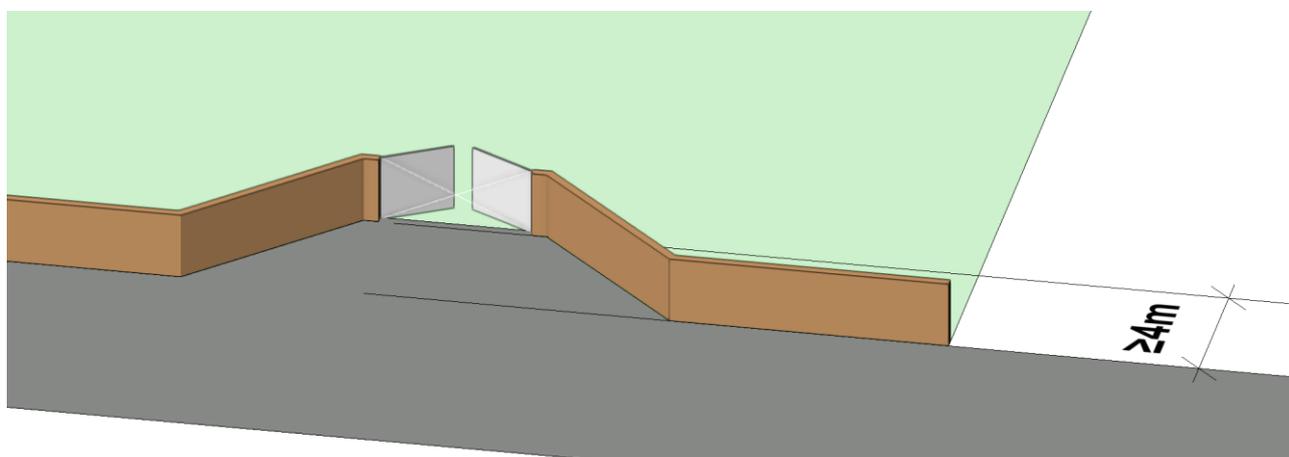
#### 1AU3.1.1. Accès

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou abritant une activité doivent prévoir une sortie charretière, ménageant un espace de 4m pour l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.



Les nouveaux accès, s'ils sont situés en contrebas des voiries, doivent être conçus afin d'éviter le ruissellement des eaux de pluies vers les propriétés (avec par exemple la réalisation d'un petit merlon).

#### 1AU3.1.2. Voirie

Les voies de desserte nouvelles doivent présenter des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il génère. Elles permettent la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères et assimilés.

Les voiries en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, au même titre que l'ensemble des voiries de la commune.

### 1AU3.2. Desserte par les réseaux

Pour toute création de nouvelles voiries, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

### **1AU3.2.1. Raccordements obligatoires**

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

### **1AU3.2.2. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

### **1AU3.2.3. Assainissement pluvial**

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

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

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

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

**1AU3.2.4. Accès internet**

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques. Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

## Partie V – ZONE A URBANISER – SECTEUR 1AUZ

### Qualification de la zone

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

Secteur	Qualification
1AUz	Secteur à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation à vocation d'activités économiques.

### 1AUz1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### 1AUz1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

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

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

Destination	Sous-destination	1AUz
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé, à condition d'être destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés, et à condition d'être intégré au bâtiment principal
	Hébergement	Interdit

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>1AUz</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	
	Commerce de gros	Autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Industrie	Autorisé

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>1AUz</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

*La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. annexe n°4 « destinations et sous-destinations »).*

*Les nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain spécifiées ci-dessus englobent les notions de bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc.*

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

- Les dépôts de matériaux ou de déchets, ainsi que l'entreposage de véhicules non roulants, s'ils ne sont pas dissimulés derrière des écrans ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs\* ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

### **1AUz1.2. Prise en compte des risques**

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « 6 – Prise en compte des risques naturels » des dispositions générales du règlement du PLU et du règlement du PPRI de l'Epte Aval.*

### **1AUz1.3. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

 *Il sera fait application des dispositions des articles « 4 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel » et « 5 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » des dispositions générales du règlement du PLU.*

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique

## 1AUz2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

 Le « plan des implantations et des gabarits » détermine les implantations et les gabarits à respecter.

### 1AUz2.1. Implantation et gabarit des constructions

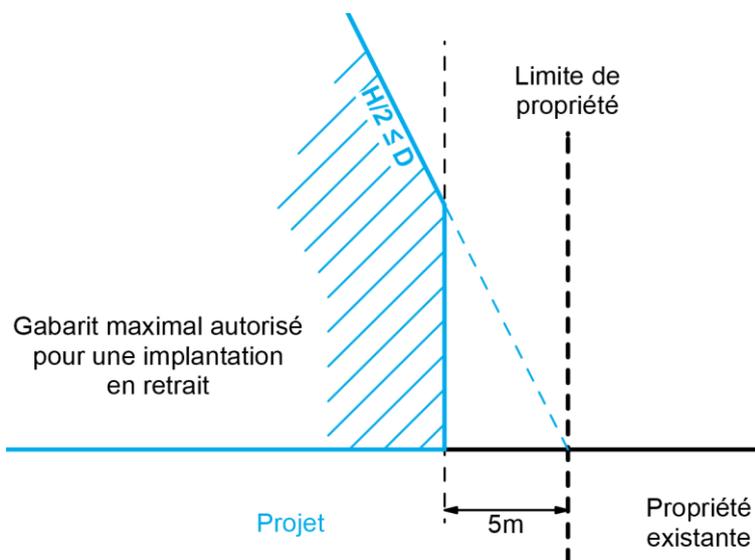
#### 1AUz2.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux routes départementales et 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Les guérites et bureaux de gardiens de faibles dimensions peuvent être édifiés selon un retrait plus faible.

#### 1AUz2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative, sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction ( $H/2 \leq D$ ) sans être inférieure à 5 mètres ( $D$  = distance depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative).



#### 1AUz2.1.3. Emprise au sol

L'emprise au sol\* des constructions nouvelles ne peut excéder 50% de la superficie du terrain\*.

Pour les petits ouvrages nécessaires aux services publics, l'emprise au sol peut atteindre 100% de la superficie du terrain\*.

\* Voir annexe n° 3 : lexique

#### **1AUz2.1.4. Hauteur**

La hauteur\* des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres.

Les dispositifs d'une hauteur plus importante nécessités par le process industriel, exploité sur la parcelle, peuvent être situés à des hauteurs supérieures sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.

### **1AUz2.2. Aspect des constructions**

---

#### **1AUz2.2.1. Intégration de la construction dans le site**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'ils soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de ceux-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leur abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

#### **1AUz2.2.2. Adaptation de la construction au sol**

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

#### **1AUz2.2.3. Volumétrie générale et forme des toitures**

Les toitures des constructions seront :

- Soit de type traditionnel, c'est-à-dire avec au moins deux pans, de pente supérieure à 40°. Les constructions de grand volume (> 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) pourront être couvertes selon une pente plus faible ;
- Soit de type libre (par exemple, toiture terrasse\*, shed, etc.) dans le cas d'une architecture de qualité s'intégrant correctement au caractère du site.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes\* et extensions\* de faible volume (< 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher), sous réserve de s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.

#### **1AUz2.2.4. Revêtement des murs extérieurs**

Constructions nouvelles de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

Enduits hydrauliques de finition grattée de teintes : beige, ton pierre, blanc cassé et les tons terres de teinte claire. L'emploi de tons blancs, gris foncé ou noirs est interdit

Matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sous réserve qu'ils soient revêtus d'une couche de finition (parement ou enduit)

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique

Matériaux minéraux, naturels et leurs ersatz
Matériaux verriers
Essentages ou vêtements d'ardoises, de briques, de clins bois qui peuvent être lasurés ou peints. Les lasures et peintures blanches, gris foncé ou noirs sont interdites.
Matériaux métalliques non brillants et de teinte sombre
Matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants
Bétons bruts de décoffrage
Béton lasuré (tons blancs, gris foncé ou noirs interdits)

Constructions nouvelles de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

**1AUz2.2.5. Matériaux de couverture**

Toitures à pente :

Les matériaux autorisés sont :

Ardoises naturelles (avec un minimum de 20 ardoises par m <sup>2</sup> )
Tuiles mécaniques de terre cuite sombre (avec un minimum de 20 tuiles par m <sup>2</sup> )
Tuiles bétons de couleur ardoise ou terre cuite sombre (avec un minimum de 20 tuiles par m <sup>2</sup> )
Matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants
Zinc, aluminium ou acier laqué

Toitures terrasses, lorsqu'elles sont autorisées :

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

Toitures à faible pente et toitures de forme libre, lorsqu'elles sont autorisées :

D'autres matériaux pourront être employés, à condition de présenter une teinte mate proche de l'ardoise ou de la terre cuite, et à condition de rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre sont interdits.

**1AUz2.2.6. Dispositifs techniques**

Les éléments techniques (ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires, ...) seront placés en priorité au sol ou en couverture, de manière à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

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

### **1AUz2.2.7. Devantures et enseignes commerciales**

Les enseignes commerciales doivent être placées en-dessous de la limite supérieure de la toiture ou des acrotères. Elles seront en général implantées sur les façades.

Les autres types d'enseignes autorisées sont les enseignes posées au sol de type totem d'une hauteur depuis le sol inférieure à 6 mètres et d'une surface totale inférieure à 15 m<sup>2</sup>.

### **1AUz2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

#### **1AUz2.3.1. Pourcentage d'espaces verts**

En limite de zone, une haie formée d'arbustes et d'arbres à haute tige sera plantée.

Les espaces non bâtis et non utilisés, les abords des voiries internes et les aires de stockage doivent être aménagés en espaces verts, aires de détente et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'arbustes d'essences diverses.

Pour toute construction ou installation nouvelle, la surface aménagée en espaces verts sera prioritairement réalisée en périphérie de la parcelle et représentera une surface minimale de 20% de la surface non bâtie de la parcelle.

#### **1AUz2.3.2. Composition des espaces verts**

Les espaces verts seront composés d'essences végétales locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales) :

- Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes ;
- Arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts ;
- Arbustes, à raison d'un arbuste pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts (haie végétale comprises).

#### **1AUz2.3.3. Parcs de stationnement**

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère destinée à en assurer une bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- Plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement ;
- Plantation d'au moins un arbuste pour 1 place de stationnement.

Lorsque la superficie totale du parc de stationnement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, les espaces verts doivent comprendre, entre autres, un aménagement paysager sur leur périphérie.

### **1AUz2.4. Clôtures**

---



*En zone inondable, les clôtures, les murs et les portails devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.*

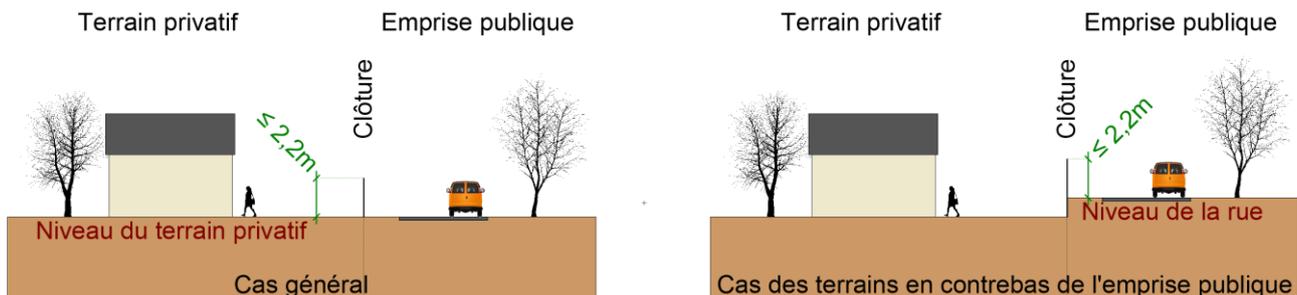
### Matériaux autorisés des nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public :

- Haies vives d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales) d'une hauteur maximale de 2,2 mètres. Les haies seront plantées à l'intérieur de la propriété, sans déborder sur le domaine public.

Elles seront doublées ou non d'un grillage plastifié vert ou gris disposé sur la face intérieure de la haie, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre avec des poteaux bois ou métalliques ;

- Claustras ou lices d'une hauteur maximale de 2,2 mètres, posés sur poteaux et doublés ou non de plantations partielles ou totales d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales), avec ou sans muret bas.

Dans le cas des terrains situés en contrebas de l'emprise publique, la limite de hauteur de 2,20 m pourra être mesurée à partir l'emprise publique (et non du terrain naturel).



Sont toujours interdits :

- Les matériaux d'aspect médiocre : plastique, PVC, plaques béton, fibrociment, trompe-l'œil, etc. ;
- La pose de doublages occultants de type films, canisses, etc. ;
- Les clôtures grises ou noires.

### Matériaux autorisés des nouvelles clôtures sur limite séparative :

L'expression des clôtures en limite séparative est libre, à condition de respecter le caractère des lieux avoisinant.

La hauteur maximale des nouvelles clôtures est de 2,2 mètres en limite séparative.

## **1AUz2.5. Stationnement**

### **1AUz2.5.1. Stationnement des véhicules motorisés**

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

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

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

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Exigences chiffrées minimales</b>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Habitation	Logement	3 places par logement
	Hébergement	-
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	-
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
	Cinéma	-
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	-
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-
	Salles d'art et de spectacles	-
	Équipements sportifs	-
	Autres équipements recevant du public	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	5 places minimum
	Entrepôt	-
	Bureau	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
	Centre de congrès et d'exposition	-

*Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.*

Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des ratios précédents aux surfaces existantes avant travaux.

\* Voir annexe n° 3 : lexique

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 300 mètres de l'opération ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **1AUz2.5.2. Stationnement des deux-roues**

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

- Habitation : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m<sup>2</sup> ;
- Activités de bureaux : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- Etablissements d'enseignement : 1 emplacement de stationnement vélo pour 30 élèves ;
- Equipements culturels, sportifs ou sociaux : 40 m<sup>2</sup> de stationnement vélo pour 100 personnes accueillies.

## **1AUz3. Équipements et réseaux**

### **1AUz3.1. Accès et voiries**

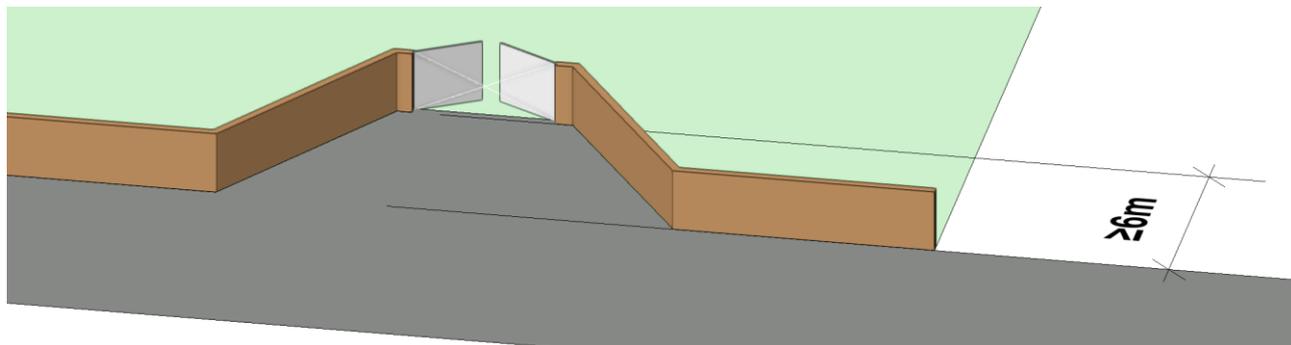
#### **1AUz3.1.1. Accès**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics, desserte industrielle.

Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles à usage d'activité doivent prévoir une sortie charretière, ménageant un espace de 6m pour l'arrêt d'un poids-lourd entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.



Les nouveaux accès, s'ils sont situés en contrebas des voiries, doivent être conçus afin d'éviter le ruissellement des eaux de pluies vers les propriétés (avec par exemple la réalisation d'un petit merlon).

### **1AUz3.1.2. Voirie**

Les voies de desserte nouvelles doivent présenter des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il génère. Elles permettent la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères et assimilés.

Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, au même titre que l'ensemble des voiries de la commune.

### **1AUz3.2. Desserte par les réseaux**

---

Pour toute création de nouvelles voiries, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

#### **1AUz3.2.1. Raccordements obligatoires**

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

#### **1AUz3.2.2. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif. Les eaux industrielles doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

#### **1AUz3.2.3. Assainissement pluvial**

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

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

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

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

#### **1AUz3.2.4. Accès internet**

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques. Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

## Partie VI – ZONE A URBANISER – SECTEUR 2AU

### Qualification de la zone

Cette partie s'applique aux secteurs suivants de la zone à urbaniser, pour lesquels les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions :

Secteur	Qualification
2AU	Secteur dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le renforcement de la voirie et des réseaux.

### 2AU1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Les constructions sont interdites sur le secteur 2AU tant qu'une modification ou une révision du PLU ne constate le renforcement de la voirie et des réseaux.

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

- Les dépôts de matériaux ou de déchets, ainsi que l'entreposage de véhicules non roulants, s'ils ne sont pas dissimulés derrière des écrans ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs\* ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

### 2AU2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

### 2AU3. Équipements et réseaux

Non réglementé.

\* Voir annexe n° 3 : lexique

## Partie VII – ZONES AGRICOLE, NATURELLE OU FORESTIERE

### Qualification des zones agricole, naturelle ou forestière

Cette partie s'applique aux secteurs suivants de la zone agricole :

<i>Secteur</i>	<i>Qualification</i>
<b>A</b>	Le secteur A strict est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.
<b>Ae</b>	Le secteur Ae, moins sensible d'un point de vue paysager et à l'écart de l'urbanisation, est favorable à l'implantation d'éoliennes, y compris de grandes dimensions.
<b>Aj</b>	Le secteur Aj est dédié aux jardins maraîchers.
<b>Ap</b>	Le secteur Ap est protégé en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique, ainsi que pour sa valeur paysagère.

Et aux secteurs suivants de la zone naturelle ou forestière :

<i>Secteur</i>	<i>Qualification</i>
<b>N</b>	Parties du territoire affectés à la protection des espaces boisés, des milieux naturels et des paysages de Gasny.
<b>Ne</b>	Secteur délimité autour de la station d'épuration.
<b>Nf</b>	Forêt urbaine route de Fourges.
<b>Np</b>	Site de l'Ancien Prieuré Saint Nicaise.
<b>Ns</b>	Secteurs du quartier des Bruyères / Les Soranges.
<b>Nt</b>	Secteur de la base ludique.

**AN1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités**

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

**AN1.1 Dispositions applicables aux secteurs A, Ae, Ap et N**

Seuls sont autorisés :

Zone agricole		Zone naturelle ou forestière
A et Ae	Ap	N
Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole	Les extensions et annexes des constructions agricoles	Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	-	-
Les équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages		
La construction et la maintenance des ouvrages électriques		
Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, vers les destinations et dans les conditions données par le tableau suivant		
L'extension des bâtiments d'habitation existants, à condition de ne pas dépasser 20% ou 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher en plus et que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site		
Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à condition que la surface de plancher de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 40 m <sup>2</sup> et que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site		
Les petits abris pour animaux de moins de 10 m <sup>2</sup> d'emprise au sol		

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

- Les unités de méthanisation qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ;

- Sauf dans le secteur Ae, les éoliennes dont la hauteur de mât dépasse 35 mètres ou dont la puissance excède 36 kW ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets, ainsi que l'entreposage de véhicules non roulants, s'ils ne sont pas dissimulés derrière des écrans ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs\* ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

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

<i>Changement de destination des bâtiments identifiés en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, vers :</i>		<i>Conditions à respecter</i>			
Habitation :	Toutes les sous-destinations	Les installations et aménagements ne doivent pas nuire au fonctionnement d'une exploitation agricole	La qualité paysagère du site doit être préservée		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail			Les caractéristiques principales des bâtiments doivent être respectées	Il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain
	Restauration				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hébergement hôtelier et touristique				
Équipements d'intérêt collectif et services publics :	Toutes les sous-destinations				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :	Entrepôt				
	Bureau				

## **AN1.2 Dispositions applicables aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité Ne, Np et Nt**

Seuls sont autorisés, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement et le paysage :

<b>Ne</b>	<b>Np</b>	<b>Nt</b>
Les constructions, installations et aménagements liés à la station d'épuration	Les constructions, installations et aménagements liés à la mise en valeur de l'Ancien Prieuré Saint Nicaise, sous réserve de ne pas porter	Les constructions, installations et aménagements liés à la base ludique (bâtiment d'accueil, stockage du matériel, locaux dédiés à la pratique

\* Voir annexe n° 3 : lexique

Ne	Np	Nt
	atteinte aux vestiges archéologiques.	sportive, restauration sur place, etc...)
Les petits ouvrages nécessaires aux services publics		
La construction et la maintenance des ouvrages électriques		

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

- Les dépôts de matériaux ou de déchets, ainsi que l'entreposage de véhicules non roulants, s'ils ne sont pas dissimulés derrière des écrans ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs\* ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

### **AN1.3 Dispositions applicables au secteur Aj**

---

Dans le secteur Aj, seuls peuvent être autorisés :

- Les constructions légères à destination des jardins familiaux (abris de jardins, serres, locaux d'accueil dans les jardins familiaux, etc.) ;
- Les petits abris pour animaux de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

### **AN1.4 Dispositions applicables au secteur Nf**

---

Dans le secteur Nf, seuls peuvent être autorisés les travaux nécessaires à la création d'un espace vert de type « forêt urbaine ».

Cet espace pourra intégrer des allées pour la circulation des habitants (ni cimentées ni bitumées) et des clairières accompagnées d'aménagements de loisirs (bancs, agrès sportifs, jeux de plein air, etc.).

Sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts de matériaux ou de déchets, ainsi que l'entreposage de véhicules non roulants, s'ils ne sont pas dissimulés derrière des écrans ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs\* ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

### **AN1.5 Dispositions applicables aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité Ns**

---

Seuls sont autorisés :

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique

- A l'intérieur des polygones d'implantation figurés sur le plan de zonage du PLU : le dépôt de permis de construire pour régularisation des constructions présentes aux Bruyères / Les Soranges à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas dépasser l'emprise au sol maximale indiquée dans le tableau ci-dessous (colonne « Emprise au sol maximale autorisée ») ;
- Les extensions des constructions existantes régulièrement autorisées, à condition de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en plus et que cette extension ne compromette pas la qualité paysagère du site ;
- Les annexes aux constructions existantes régulièrement autorisées, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup> (20 m<sup>2</sup> si l'annexe est utilisée comme garage) et que ces annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Numéro du polygone d'implantation	Emprise au sol maximale autorisée (m <sup>2</sup> )	Parcelles
P1	160	B0428
P2	170	B0430 ; B0427
P3	240	B0449 ; B0790 ; B0789
P4	80	B0384
P5	210	B0381 ; B0379
P6	200	F0002
P7	100	B0441 ; B0446
P8	240	B0432 ; B0440
P9	90	B0466 ; B0468
P10	80	B0466 ; B0468
P11	220	B0777 ; B0778
P12	240	B0356
P13	170	B0362 ; B0365
P14	140	B0354 ; B0351 ; B0349
P15	180	B0353 ; B0352 ; B0348
P16	190	B0479
P17	90	B0364 ; B0363
P18	250	B0470
P19	440	B0782 ; B0781
P20	40	B0780 ; B0779
P21	140	B0796 ; B0798
P22	120	B0796 ; B0798
P23	130	B0797 ; B0799
P24	210	B0800 ; B0802 ; B0337 ; B0804
P25	100	B0326 ; B0325 ; B0324 ; B0323
P26	150	B0328 ; B0327 ; B0325 ; B0324
P27	100	B0796 ; B0798
P28	70	B0801 ; B0803 ; B0337
P29	170	B0193 ; B0196 ; B0183
P30	150	B0189 ; B0192

## Zones agricole, naturelle ou forestière

Numéro du polygone d'implantation	Emprise au sol maximale autorisée (m <sup>2</sup> )	Parcelles
P31	170	B0200 ; B0197 ; B0183
P32	200	B0204 ; B0201 ; B0183
P33	160	B0295
P34	500	B0289 ; B0290 ; B0199 ; B0292 ; B0291 ; B0293 ; B0294
P35	180	B0773 ; B0194
P36	120	B0198
P37	90	B0198
P38	50	B0289 ; B0290 ; B0291
P39	60	B0282
P40	60	B0203 ; B0282
P41	70	B0198
P42	70	B0774 ; B0194
P43	80	B0186 ; B0190
P44	90	B0203
P45	150	B0275 ; B0206 ; B0203 ; B0281 ; B0282
P46	30	B0210 ; B0207
P47	250	B0269 ; B0214 ; B0211 ; B0271 ; B0272
P48	50	B0215
P49	170	B0218 ; B0219
P50	80	B0209 ; B0212 ; B0213
P51	210	B0216
P52	90	B0205 ; B0208
P53	50	B0190
P54	60	B0787
P55	50	B0217
P56	60	B0221 ; B0786
P57	50	B0180 ; B0776 ; B0181
P58	260	B0230 ; B0231 ; B0232 ; B0775
P59	30	B0230 ; B0231 ; B0232
P60	140	B0237 ; B0238
P61	310	B0242 ; B0241 ; B0240
P62	180	B0393
P63	270	B0780 ; B0779
P64	30	B340 ; B342
P65	50	B238
P66	110	B315 ; B317 ; B320
P67	130	B315 ; B317 ; B320
P68	265	B316 ; B320
P69	120	B202
P70	70	B371 ; B372 ; B375

Numéro du polygone d'implantation	Emprise au sol maximale autorisée (m <sup>2</sup> )	Parcelles
P71	60	B244 ; B245 ; B246
P72	100	B204 (nouveau numéro : B832)

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

- Les dépôts de matériaux ou de déchets, ainsi que l'entreposage de véhicules non roulants, s'ils ne sont pas dissimulés derrière des écrans ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs\*.
- Le stationnement des caravanes et les résidences mobiles de loisirs à usage de résidence principale, sauf dans le cadre d'une utilisation sous la forme d'annexe à une habitation régulièrement autorisée.

### **AN1.6. Prise en compte des risques**

 Il sera fait application des dispositions de l'article « 6 – Prise en compte des risques naturels » des dispositions générales du règlement du PLU et du règlement du PPRI de l'Epte Aval.

### **AN1.7. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

 Il sera fait application des dispositions des articles « 4 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel » et « 5 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » des dispositions générales du règlement du PLU.

## **AN2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **AN2.1. Implantation et gabarit des constructions**

#### **AN2.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique**

Sauf dans les secteurs Ns, les constructions doivent être implantées :

- Avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et communaux ;
- Avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des chemins départementaux et nationaux.

Les petits ouvrages nécessaires aux services publics peuvent être édifiés selon un retrait plus faible.

#### **AN2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Cas des constructions agricoles :

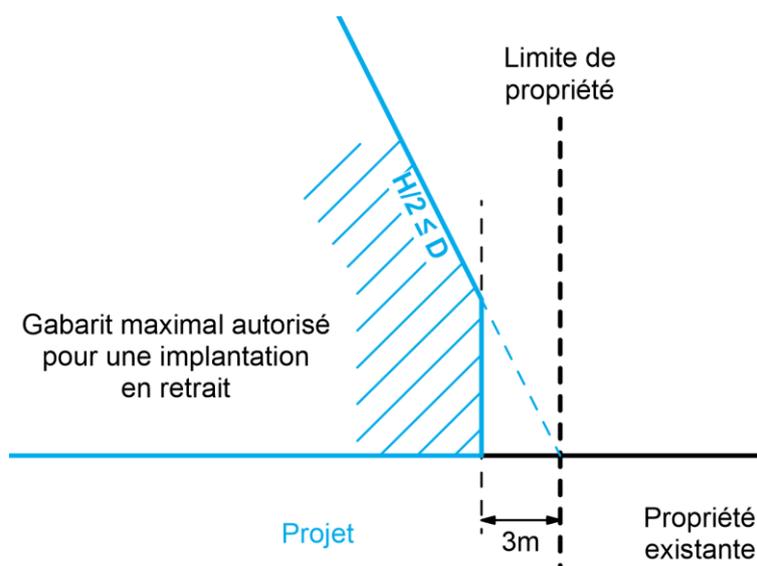
\* Voir annexe n° 3 : lexique

Les constructions à usage agricole doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport à la limite parcellaire d'une parcelle supportant une ou plusieurs habitations.

### Cas des constructions à usage d'habitation :

Sauf dans les secteurs Ns, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- Soit en limite séparative\* ;
- Soit en retrait par rapport à la limite séparative, sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction ( $H/2 \leq D$ ) sans être inférieure à 3 mètres ( $D$  = distance depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative).



Les abris de jardin\* de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3 m de hauteur au faîtage peuvent s'implanter en limite séparative\* ou avec un recul au moins égal à 1 mètre.

### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport à la limite parcellaire d'une parcelle supportant une ou plusieurs habitations.

Les petits ouvrages nécessaires aux services publics peuvent être implantées avec un recul plus faible.

### **AN2.1.3. Implantation des annexes aux habitations**

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

### **AN2.1.4. Recul des constructions par rapport au patrimoine végétal**

 Le « plan des implantations et des gabarits » rappelle les éléments du patrimoine naturel générant un recul à respecter.

\* Voir annexe n° 3 : lexique

\* Voir annexe n° 3 : lexique

### Recul des habitations par rapport aux boisements et aux alignements d'arbres :

Sauf dans les secteurs Ns, les habitations (hors annexes) doivent observer un recul minimal de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L113-1 aux espaces boisés et aux alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (en présence de sujets de grand développement, il est conseillé d'observer un recul au moins égal à la hauteur des arbres).

*Rappel : le recul est mesuré à partir des informations portées sur le plan de zonage lors de l'élaboration du PLU. La suppression des espaces boisés et des alignements d'arbres protégés est illégale et sans effet sur les reculs opposables.*

### Recul des constructions par rapport aux mares :

Les constructions (hors annexes) doivent observer un recul minimal de 5 mètres par rapport au sommet de la berge des mares identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

### Recul des constructions par rapport à la rivière :

Les constructions (hors annexes) doivent observer un recul minimal de 10 mètres par rapport au sommet de la berge des cours d'eau.

### **AN2.1.5. Emprise au sol**

Dans les secteurs Ns, l'emprise au sol\* des constructions ne doit pas excéder l'emprise au sol maximale indiquée dans le tableau de l'article AN1.5 (colonne « Emprise au sol maximale autorisée »).

Dans le secteur Nt, l'emprise au sol\* des constructions ne doit pas excéder 2% de la superficie du terrain\*.

Pour les petits ouvrages nécessaires aux services publics, l'emprise au sol peut atteindre 100% de la superficie du terrain\*.

### **AN2.1.6. Hauteur**

#### Cas des constructions agricoles :

La hauteur\* des constructions agricoles ne peut excéder 14 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les ouvrages et bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des activités agricoles dont la hauteur est imposée par destination (silos, ...).

#### Cas des nouvelles habitations :

La hauteur des nouvelles habitations, lorsqu'elles sont autorisées, ne peut excéder 7,5 mètres.

Cette règle n'est pas applicable au changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dont les gabarits originels seront maintenus.

#### Cas des permis de construire pour régularisation dans les secteurs Ns :

Les permis pour régularisation ne peuvent avoir pour effet de surélever les constructions présentes : les hauteurs de construction à la date d'approbation du PLU seront maintenues.

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique

### Cas des extensions et annexes des habitations existantes :

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

La hauteur des annexes des habitations existantes ne devra pas excéder un rez-de-chaussée plus comble, ni 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.

### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur\* des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 10 m.

## **AN2.2. Aspect des constructions**

---

### **AN2.2.1. Intégration de la construction dans le site**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'ils soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de ceux-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leur abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.

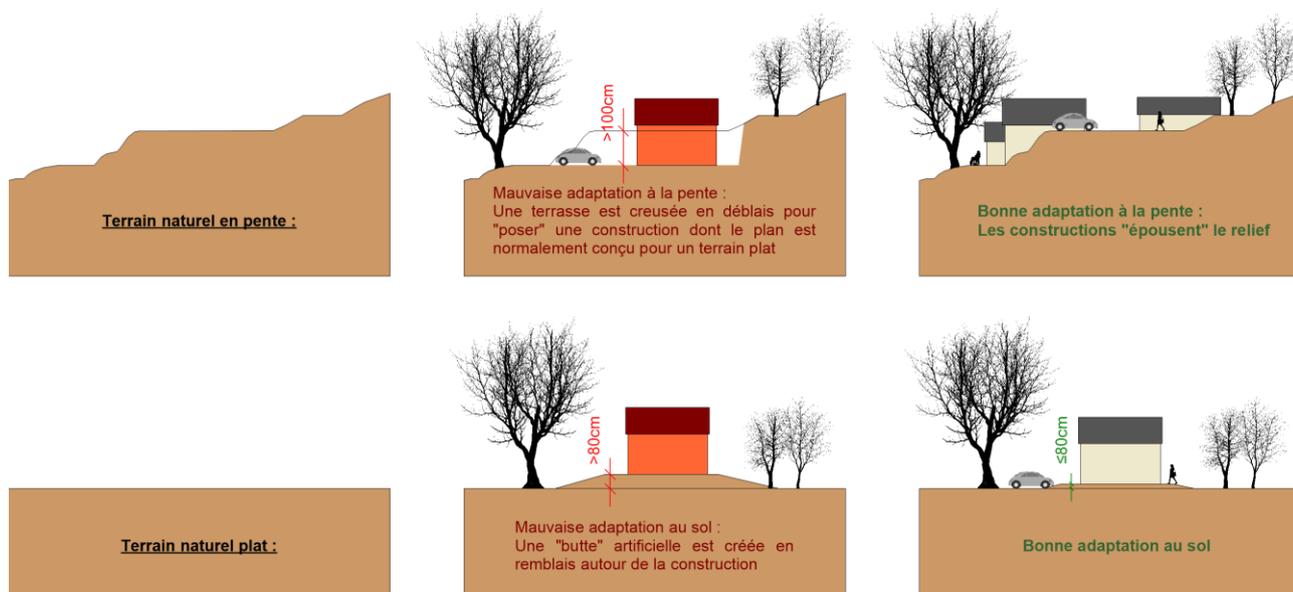
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### **AN2.2.2. Adaptation de la construction au sol**

Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol : dès lors qu'une construction nouvelle est située en dehors des périmètres d'inondabilité repérés au PPRI, les affouillements\* et les remblaiements\* afférents à celle-ci, hors emprise de la construction, ne peuvent modifier les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.

---

\* Voir annexe n° 3 : lexique



*Principes d'adaptation au sol sur les terrains en pente et les terrains plats*

### **AN2.2.3. Volumétrie générale et forme des toitures**

#### **Cas des constructions agricoles :**

Les toitures des constructions agricoles ne sont pas règlementées, mais devront présenter un aspect permettant une bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.

#### **Cas des habitations :**

Les toitures des habitations doivent être de type traditionnel, c'est-à-dire avec au moins deux pans, de pente supérieure à 40°, avec des débords de toitures supérieurs à 25cm sur toutes les faces de la construction (sauf façades implantées en limite séparative).

Les toitures terrasse\* ou de forme libre peuvent être admises pour les extensions des constructions existantes, à condition qu'elles soient collées au bâti et sous réserve d'une architecture de qualité s'intégrant correctement au caractère du site.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes\* et extensions\* de faible volume (< 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher), ainsi que pour les vérandas\*, sous réserve de s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.

#### **Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Les toitures des constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront être de type traditionnel ou de forme contemporaine, c'est-à-dire en toiture terrasse\* ou de forme libre.

### **AN2.2.4. Revêtement des murs extérieurs**

#### **Cas des habitations :**

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

Appareillage de pierres locales de teinte et d'aspect identiques à celles du pays

Appareillage de briques de teinte identique à celles du pays

\* Voir annexe n° 3 : lexique

Enduits hydrauliques de teintes : beige, ton pierre, blanc cassé et les tons terres de teinte claire. L'emploi de tons blancs, gris foncé ou noirs est interdit
Finition talochée ou grattée
Matériaux verriers
Essentage ou vêtiture d'ardoises, de clins bois qui peuvent être lasurés ou peints. Les lasures et peintures blanches, gris foncé ou noirs sont interdites
Matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants

Pour les annexes\* et extensions\* des habitations existantes, les matériaux doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

Appareillage de pierres locales de teinte et d'aspect identiques à celles du pays
Appareillage de briques de teinte identique à celles du pays
Enduits hydrauliques de teintes : beige, ton pierre, blanc cassé et les tons terres de teinte claire. L'emploi de tons blancs, gris foncé ou noirs est interdit
Finition talochée ou grattée
Matériaux verriers
Essentage ou vêtiture d'ardoises, de clins bois qui peuvent être lasurés ou peints. Les lasures et peintures blanches, gris foncé ou noirs sont interdites
Matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants
Matériaux métalliques non brillants et de teinte sombre
Béton lasuré (tons blancs, gris foncé ou noirs interdits)

Cas des constructions agricoles :

Les revêtements des murs extérieurs des constructions agricoles ne sont pas réglementés, mais devront présenter un aspect permettant une bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.

Les teintes claires et les aspects brillants doivent être évités.

**AN2.2.5. Matériaux de couverture**

Toitures à pente :

Les matériaux autorisés sont :

Ardoises, avec un minimum de 20 ardoises par m <sup>2</sup>
Tuiles plates de couleur jaune vieilli à brun vieilli (pas ardoisées), avec un minimum de 20 ardoises par m <sup>2</sup>
Tuiles bétons de couleur ardoise ou terre cuite sombre, avec un minimum de 20 tuiles par m <sup>2</sup>

Matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants

Peuvent également être acceptés, pour les constructions agricoles ou les équipements d'intérêt collectif et services publics avec une couverture à pente :

Zinc, aluminium ou acier laqué

Toitures terrasses, lorsqu'elles sont autorisées (constructions agricoles ou équipements d'intérêt collectif et services publics) :

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

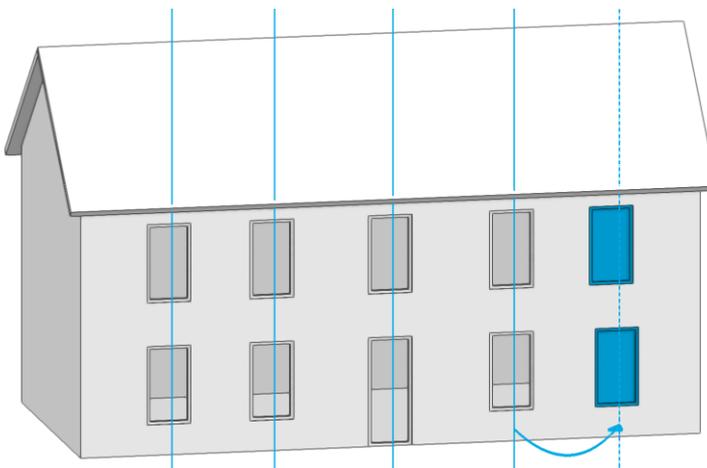
Toitures à faible pente et toitures de forme libre, lorsqu'elles sont autorisées (constructions agricoles ou équipements d'intérêt collectif et services publics) :

D'autres matériaux pourront être employés, à condition de présenter une teinte mate proche de l'ardoise ou de la terre cuite, et à condition de rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre sont interdits.

### **AN2.2.6. Percements de façade / menuiseries et volets des habitations**

Les menuiseries extérieures des habitations, y compris les volets, seront en harmonie de couleur et de forme avec la construction qui les porte.

Dans le cas de restauration ou de rénovation de constructions anciennes en habitation, les menuiseries anciennes doivent, autant que possible, être conservées et restaurées. Les ouvertures nouvelles doivent s'harmoniser avec les ouvertures existantes et respecter les trames existantes. En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des menuiseries anciennes.



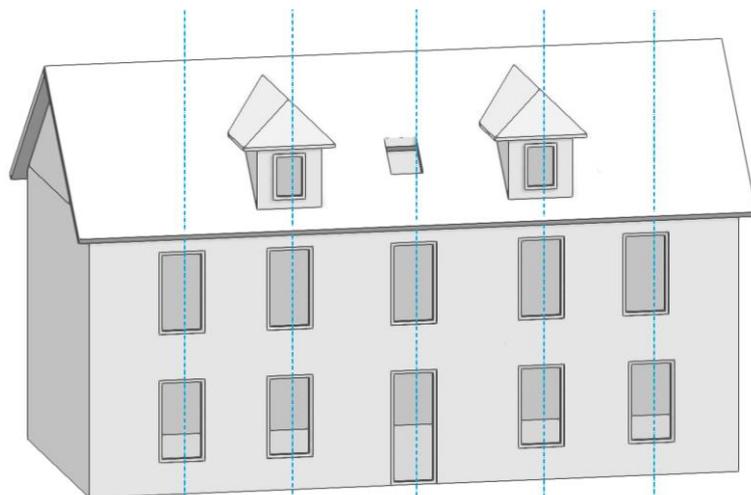
*Principe de respect des trames existantes pour la création de nouvelles ouvertures*

### **AN2.2.7. Ouvertures et équipements en toiture des habitations**

Les ouvertures de toiture (lucarnes\*, châssis\*) des habitations seront composées avec les façades : elles devront être implantées à l'alignement des baies\* de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section)

\* Voir annexe n° 3 : lexique

ou architecturale (par exemple, si le regroupement de plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale).



*Principe d'implantation des châssis de toit et les lucarnes*

### **AN2.2.8. Vérandas**

Les vérandas\* et verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante avec la construction principale.

Elles seront réalisées en bois, métal et produits verriers, et pourront également intégrer des maçonneries en brique ou en pierre locale pour les parties opaques.

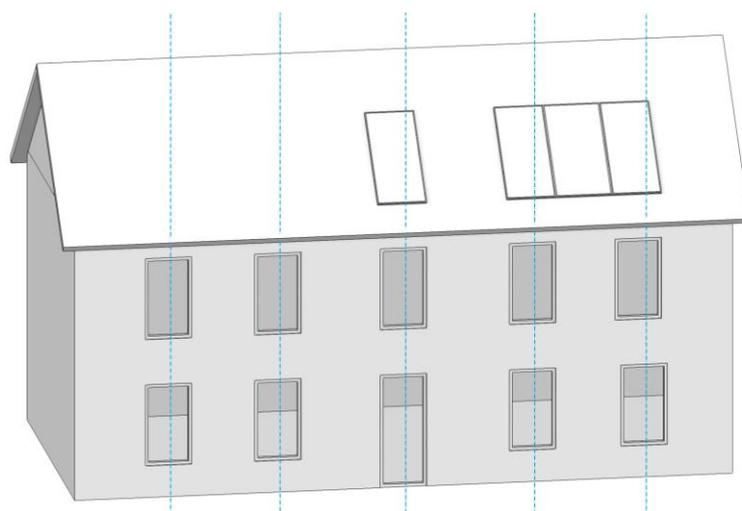
La couverture des vérandas sera réalisée en :

- Produits verriers ;
- Zinc ;
- Ou matériaux de même aspect que la construction à laquelle elle s'adosse.

### **AN2.2.9. Dispositifs de production d'énergies renouvelables**

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé (géothermie, aérothermie, solaire, etc.).

Les panneaux solaires devront être intégrés au volume de la toiture, avec pose à fleur (la pose par superposition à la couverture est interdite). Ils devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section) ou architecturale (par exemple, si la pose d'un pan de toiture « solaire » englobant plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale). Leur teinte assurera un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadres).



*Principe d'implantation des panneaux solaires*

### **AN2.2.10. Cas des constructions dans les secteurs Ns**

Dans les secteurs Ns, le respect de l'article AN2.2 « Aspect des constructions » n'est pas imposé lors des permis pour régularisation des constructions présentes aux Bruyères / Les Soranges à la date d'approbation du PLU : leur architecture pourra être conservée.

Toutefois, lors de leurs évolutions ultérieures (ravalement, extension, etc.), on cherchera à se rapprocher du cadre architectural exposé à l'article AN2.2 : revêtements de façade, matériaux de couverture, etc.

### **AN2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

#### **AN2.3.1. Espaces verts**

Les nouveaux bâtiments agricoles seront accompagnés d'une composition végétale périphérique.

### Cas des secteurs Ns :

Dans les secteurs Ns, la bande d'une largeur minimale de 10 m par rapport à la limite de la rue doit être aménagée en espace boisé (hors emprise des polygones d'implantation figurés sur le plan de zonage du PLU et hors emprise des chemins d'accès).

Il est rappelé que les espaces boisés classés figurés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

### **AN2.3.2. Composition des espaces verts**

Les espaces verts seront composés d'essences végétales locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales).

### **AN2.3.3. Parcs de stationnement**

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère destinée à en assurer une bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- Plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement ;
- Plantation d'au moins un arbuste pour 1 place de stationnement.

### **AN2.4. Clôtures**

---

 *En zone inondable, les clôtures, les murs et les portails devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.*

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures autorisées sont :

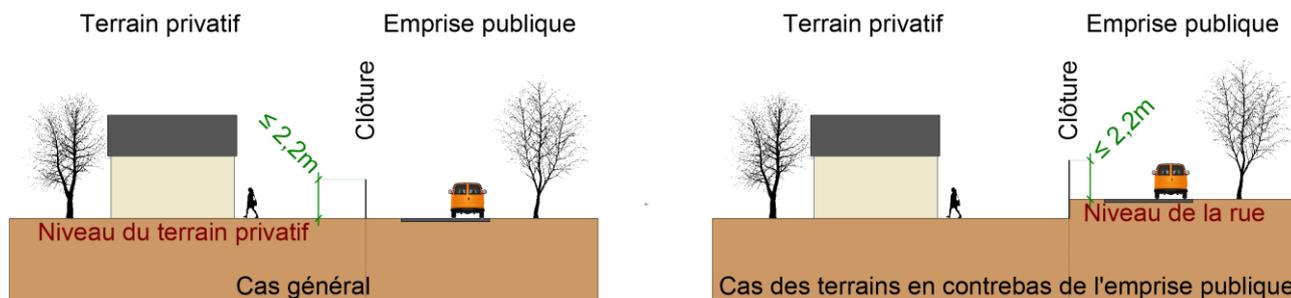
- Haies vives d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales) d'une hauteur maximale de 2,2 mètres (hauteur mesurée par rapport au point du terrain situé à la verticale de la haie ou mesurée par rapport au point le plus proche de la chaussée, notamment dans le cas où le terrain est en décaissé par rapport à celle-ci). Les haies seront plantées à l'intérieur de la propriété, sans déborder sur le domaine public.

Elles seront doublées ou non d'un grillage plastifié vert ou gris disposé sur la face intérieure de la haie, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre avec des poteaux bois ou métalliques.

Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, le grillage utilisé doit être à maille large en partie basse ou maintenir un espace libre entre le bas du grillage et la surface du sol, sans lame de sous-bassement.

- Claustras ou lices d'une hauteur maximale de 2,2 mètres, posés sur poteaux et doublés ou non de plantations partielles ou totales d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales), sans muret bas.

Dans le cas des terrains situés en contrebas de l'emprise publique, la limite de hauteur de 2,20 m pourra être mesurée à partir l'emprise publique (et non du terrain naturel).



Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales).

Les clôtures agricoles destinées au parage des animaux ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois être adaptées à leur usage.

Toute autre clôture est prohibée. En particulier, sont interdits :

- Les matériaux d'aspect médiocre : plastique, PVC, plaques béton, fibrociment, trompe-l'œil, etc. ;
- La pose de doublages occultants de type films, canisses, etc. ;
- Les clôtures grises ou noires.

Les portails des habitations doivent respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur est limitée à 120% de la hauteur de la clôture ;
- Le portail présentera un aspect simple, opaque ou ajouré ;
- Les piliers seront réalisés :
  - Soit en briques de terre cuite rouge de pays ;
  - Soit en appareillage de pierres locales du pays ;
  - Soit en bois, si les clôtures sont végétales ;
  - Soit dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôtures mitoyens.

### **AN2.5. Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

## **AN3. Équipements et réseaux**

### **AN3.1. Accès et voiries**

#### **AN3.1.1. Accès**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre du Code de l'Urbanisme.

### **AN3.1.2. Voirie**

Les voies de desserte nouvelles doivent présenter des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il génère. Elles permettent la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères et assimilés.

Les voiries en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir de routes nationales ou de chemins départementaux, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès, situé à cinq mètres en retrait de l'alignement de la voie.

Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, au même titre que l'ensemble des voiries de la commune.

#### **Cas des secteurs Ns :**

Pas de prescription spéciale.

### **AN3.2. Desserte par les réseaux**

---

Pour toute création de nouvelles voiries, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

#### **AN3.2.1. Raccordements obligatoires**

Tout bâtiment le nécessitant doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

En l'absence de réseau public de distribution, l'alimentation en eau par forage ou autre dispositif technique similaire est admis dans le respect de la réglementation applicable.

En l'absence de réseau public de distribution, l'alimentation en eau par forage ou autre dispositif technique similaire est admis dans le respect de la réglementation applicable.

#### **Cas des secteurs Ns :**

Pas de prescription spéciale.

#### **AN3.2.2. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

### **AN3.2.3. Assainissement pluvial**

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

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

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

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

### **AN3.2.4. Accès internet**

Les nouvelles constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau de communications numériques. Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

## Partie VIII – ANNEXES

### **Annexe n°1 : guide des essences locales**

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

# Liste des essences locales des Boucles de la Seine Normandie.

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

Elle a été élaborée à partir de la Flore sauvage de Haute-Normandie élaborée par le Conservatoire Botanique National de Bailleul (2015). Ont été retenues les essences locales, c'est à dire les essences indigènes<sup>1</sup> de la Seine-Maritime et les essences naturalisées<sup>2</sup>.

Les essences en cours de naturalisation<sup>3</sup> suffisamment fréquentes sur le territoire, font l'objet d'une liste complémentaire au verso.



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



Plante couvre sol  
Haie taillée  
Haie vive  
Moyen brise-vent



Grand brise-vent  
Sujet isolé  
Boisement, bande boisée  
Haie cauchoise



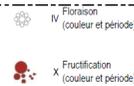
Arbre titant  
Recépage possible



Feuillage caduc  
Feuillage persistant  
Feuillage semi-persistant<sup>4</sup>  
Feuillage marcescent<sup>4</sup>



Vitesse de pousse lente  
Vitesse de pousse moyenne  
Vitesse de pousse rapide



Floraison (couleur et période)  
Fructification (couleur et période)



Mellifère



Fruit comestible  
Plante légèrement toxique  
Plante très toxique



Epineux

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

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

<sup>3</sup> essences exotiques cultivées, qui repoussent spontanément localement, sans être pour autant invasives.

<sup>4</sup> se dit d'un végétal qui gardera une partie de son feuillage l'hiver.

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

# Annexes

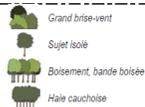
If commun	<i>Taxus baccata</i>			Argileux, limoneux, sablonneux, humifères, léger	15 - 20	1 000				IV-IV		V-X				
Lierre	<i>Hedera helix</i>			Soils sableux, caillouteux avec argiles, limons, humifères	L > 30					IX-X		III-IV				
Ménisier	<i>Pinus avium</i>			Assez riches, argileux, limoneux, profonds	15 - 25	100				IV-V		VIII-X				
Néflier	<i>Crataegus germanica</i>			Soils pauvres à modérément pauvres, limoneux ou sableux	2 - 4	50 - 150				V-VI		VIII-X				⚠
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>			Crayeux, sableux, argileux, caillouteux	2 - 5					V-VI		VIII-IX				
Noisetier coudrier	<i>Corylus avellana</i>			Argileux, limoneux, humifères	2 - 4	30 à 60				III-IV		IX				
Noisetier pourpre	<i>Corylus avellana 'Purpurea'</i>			Argileux, limoneux, humifères	2 - 4	30 à 60				III-IV		IX				
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>			Argileux, limoneux, caillouteux, frais	20 - 25	300 à 400				IV-V		IX-X				
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>			Soils riches, alluviaux, argileux, limoneux voire sableux	10 - 35	400 à 500				III-IV						sujet à la graphiose sauf en haie taillée, isolé
Orme des montagnes	<i>Ulmus glabra</i>			Frais, humide	30	400 à 500				III-IV						moins sujet à la graphiose, préfère climat froid
Orme résistant	<i>Ulmus Lutece 'Nanguen'</i>			Soils riches, alluviaux, argileux, limoneux voire sableux	10 - 35	400 à 500				III-IV						souche résistante à la graphiose
Feruliche	<i>Vincetoxicum</i>			Terres fraîches mais drainantes	0,25 - 0,50					V-IX						
Peuplier noir 'Seine-Plaine'	<i>Populus nigra 'Seine-Plaine'</i>			Limons, sables, alluvions	25 - 30	=> 400				III-IV						
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyraster</i>			Argileux, limoneux	10 - 15	200				IV-V		VIII-IX				⚠
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>			Argileux, limoneux, profonds	5 - 12	70 à 100				IV-V		VIII-X				⚠
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>			limoneux, argileux ou crayeux, + ou - caillouteux, rarement sableux	1 - 4	50 - 80				II - III		VIII-X				⚠
Saule blanc	<i>Salix alba</i>			Argileux, limoneux, sableux	2 - 20	300				IV-V						
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>			Soils tourbeux, humides	2 - 4	30				IV-V						
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>			Argileux, limoneux, sablonneux	2 - 10	50 - 60				III-IV						
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>			Drainé	1 - 4	50				III-IV						
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>			Gaiëts, sables, limons	3 - 10	50				IV-V						
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>			Frais à humide	1 - 3	40				IV-V						
Saule amandier	<i>Salix triandra</i>			Frais à humide	10					VII						
Saule fragile	<i>Salix fragilis</i>			Soils tourbeux, humides	15					IV-V						
Saule toux	<i>Salix atrocinerea</i>			Frais à humide	5					III - IV						
Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>			Pauvres, à modérément pauvres, sableux, limoneux	10 - 20	120 à 150				V-VI		VIII-IX				
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>			Argileux, limoneux, légers	2 - 15	50 à 100				V-VI		IX-X				
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>			Soils riches, argileux, limoneux, sur éboulis ou substrats	20 - 35	500				VI-VII						
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>			Soils pauvres à assez riches, argileux, limoneux	20 - 30	500				VI-VII						
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>			Caillouteux, limoneux, sableux, argileux, humus	2 - 3					V-VI		VIII-X				
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>			Soils pauvres à modérément riches, argileux, limoneux, alluvions	1 - 3	30 à 50				V-VI		VIII-X				
Viorne olier	<i>Viburnum opulus</i>			Soils marnés, argileux, limoneux	2 - 4	20 à 30				V-VI		VIII-IX				
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>			Tous types	20 - 30	60 à 80				II - IV						

## Liste des essences en cours de naturalisation

Censier à grappes	<i>Prunus padus</i>			Siliceux, argileux, limoneux	5 - 10	50				V-VI		VIII-IX				
Censier acide / Grottier	<i>Prunus cerasus</i>			Siliceux, argileux, limoneux	5 - 10	60				IV-V		VII				
Frêne à fleurs	<i>Fraxinus ornus</i>			frais	7 - 10	150				IV-VI						
Lilas sauvage	<i>Syringa vulgaris</i>			Soils ordinaires, profonds, riches, frais mais bien drainés	4 - 6					IV-V						
Marronnier	<i>Aesculus hippocastanum</i>			profonds, riches, frais, humifères	30	200				V-VI		X-XI				
Pin noir	<i>Pinus nigra</i>			pauvres, sablonneux	30 - 40	500				V-VI						
Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i>			tous types mais pas extrêmes	20 - 30	500				IV-V						
Prunier myrobolan	<i>Prunus cerasifera</i>			Argileux, limoneux, sableux, humifère, léger	8					IV-V		VIII-IX				
Sorbier domestique - Cormier	<i>Sorbus domestica</i>			Argileux à calcaire	5 - 20	500				IV-V		VIII-X				
Symphorine blanche	<i>Symphoricarpos albus</i>			pauvre, ordinaire, bien drainé	2 - 3	30				VI		IX-XI				



Plante couvre sol  
Haie taillée  
Haie vive  
Moyen brise-vent



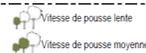
Grand brise-vent  
Sujet isolé  
Boisement, bande boisée  
Haie cauchoise



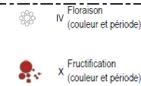
Arbre tard  
Recépage possible



Feuillage caduc  
Feuillage persistant  
Feuillage semi-persistant<sup>4</sup>  
Feuillage marcescent<sup>4</sup>



Vitesse de pousse lente  
Vitesse de pousse moyenne  
Vitesse de pousse rapide



Floraison (couleur et période)  
Fructification (couleur et période)



Mellifère



Fruit comestible  
Plante légèrement toxique  
Plante très toxique

## Annexe n°2 : liste des emplacements réservés

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

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

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

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

Les emplacements réservés suivants ont été institués :

N°	Objet	Bénéficiaire	Parcelles	Surface
1	Création d'un accès aux fonds de propriétés de la résidence Nicaise	Commune	AB262	153 m <sup>2</sup>
2	Extension du cimetière	Commune	AD170(p)	1 963 m <sup>2</sup>
3	Aménagement d'une place de village derrière l'église	Commune	AC363	1 430 m <sup>2</sup>
4	Agrandissement du pôle Mairie / parking public	Commune	AC213	1 171 m <sup>2</sup>
5	Aménagement hydraulique	Commune	F1122	312 m <sup>2</sup>
6	Aire de retournement à l'extrémité du chemin des Bruyères / Les Soranges	Commune	B25+B239	286 m <sup>2</sup>
7	Aménagement d'un espace vert	Commune	AE134+AE135	321 m <sup>2</sup>
8	Aménagement hydraulique	Commune	F1107	1 808 m <sup>2</sup>
9	Elargissement voie	Commune	AD72+AD75+AD76+AD77(p)	237 m <sup>2</sup>
10	Elargissement chemin des Bruyères / Les Soranges	Commune	-	3 968 m <sup>2</sup>
11	Chemin piéton Les Bruyères / Les Soranges - bourg	Commune	F21+F22+F1004+F1005 +F1006+F1007+F1008+ F1009+F1010+F1012+F1014	857 m <sup>2</sup>

<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Parcelles</b>	<b>Surface</b>
12	Chemin piéton Les Bruyères / Les Soranges - bourg	Commune	F1	474 m <sup>2</sup>
TVB	Emplacement réservé pour le développement de la trame verte et bleue autour du secteur des Bruyères / Les Soranges	Commune	-	20,42 ha

## **Annexe n°3 : lexique**

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

### **Abri de jardin**

Petite construction destinée au rangement des outils de jardinage, machines et mobilier de jardin, etc., à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.

### **Acrotère**

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

### **Affouillement**

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

### **Alignement**

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

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

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

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

### **Annexe**

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

### **Annexe mesurée**

Sauf indication contraire formulée dans une règle du présent document, il s'agit d'une annexe ne dépassant pas 20% de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaire.

### **Appareillage**

Disposition apparente des matériaux de construction qui composent une maçonnerie.

### **Appentis**

Bâtiment annexe à un versant de toiture, adossé au bâtiment principal.

### **Architecture contemporaine**

Architecture produite aujourd'hui, qui se différencie de l'architecture traditionnelle par l'utilisation d'une palette de matériaux non limitée (acier, verre, bois, béton, mais aussi matériaux traditionnels) et par une grande liberté dans la disposition des volumes (volume courbe, toiture-terrace, porte-à-faux, percements de formes et de dimensions libres, etc.),

rendu possible par la mise en œuvre de techniques constructives et de matériaux modernes (béton, acier, bois, toiture végétalisée, grande portée structurelle, mur rideau, etc.).

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

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

### **Baie**

Ouverture dans un mur (porte, fenêtre).

### **Bandeau**

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

### **Bardage**

Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie (bardeaux, panneaux ou planches de bois, autres matériaux...).

### **Bâtiment**

*Un bâtiment est une construction couverte et close.*

### **Châinage**

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

### **Châssis de toiture**

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

### **Chaux**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Colombage**

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

### **Construction**

*Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.*

### **Construction existante**

*Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.*

### **Construction existante régulièrement édifiée**

*Une construction existante régulièrement édifiée correspond soit à un bâtiment qui a été édifié conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive, soit à un bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme (loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire).*

### **Corniche**

*Couronnement d'un mur ou d'une devanture commerciale en saillie.*

### **Coupe d'arbres ou de haies basses**

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

### **Défrichage d'arbres ou de haies basses**

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

### **Division en drapeau**

Terrain situé en profondeur issu d'une division parcellaire. Ces terrains n'ont pas de limite sur la voie publique (ou voie ouverte à la circulation publique), à l'exception de leur accès.

### **Egout de toiture**

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

### **Encadrement**

Partie de la maçonnerie saillante ou peinte qui entoure un percement.

### **Emprise au sol**

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*

### **Enseigne**

Une enseigne est constituée par une inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.

### **Epis de faîtage**

Pièce ornementale métallique placée aux extrémités d'un faîtage de toiture.

### **Exhaussement**

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

### **Extension**

*L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.*

### **Extension mesurée**

Sauf indication contraire formulée dans une règle du présent document, il s'agit d'une extension ne dépassant pas 20% de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaire.

### **Façade**

*Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.*

### **Ferronneries**

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

### **Gabarit**

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

### **Habitations légères de loisirss (HLL)**

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

### **Harpage**

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

### **Hauteur**

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.*

*Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques (cheminées, antennes, mâts, silos ...) ou architecturales nécessaires au fonctionnement des édifices sont exclues du calcul de la hauteur.*

### **Installations classées**

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

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

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

### **Lambrequin**

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

### **Limites séparatives**

*Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus (terrains situés sur la commune ou sur une commune limitrophe). Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.*

### **Linteau**

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

### **Lucarne**

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

### **Local accessoire**

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

### **Modénature**

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

### **Mortier**

*Mélange constitué de sable et d'un liant (chaux, ciment), servant à lier différents éléments.*

### **Parement**

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

## **Pignon**

Façade non surmontée par une pente de toit.

## **Publicité**

Une publicité, à l'exclusion des enseignes et préenseignes, est constituée par une inscription, forme ou image destinée à informer le public ou attirer son attention ; les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilées à des publicités.

## **Remblai**

Voir exhaussement

## **Résidences mobiles de loisirs (RML)**

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

## **Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**

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

## **Soubassement**

Partie inférieure d'un mur, souvent en empiètement de quelques cm sur le nu de la façade.

## **Souche de cheminée**

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

## **Surface / surface de plancher**

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

- *des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- *des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- *des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- *des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;*
- *des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- *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 L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- *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 ;*

- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. » (article R112-2 du Code de l'urbanisme)

**Surface imperméable**

Sont considérées comme imperméabilisées toutes les surfaces sur lesquelles la majeure partie de la pluie ruisselle en surface, en opposition aux surfaces dites perméables pour lesquelles la majeure partie de la pluie va s'infiltrer dans le sol :

<b>Surfaces imperméables</b>	<b>Surfaces perméables</b>
Toitures en ardoise, tuile, bac acier, bardeau bitumineux, etc.	Toitures-terrasses végétalisées
Allées et stationnements en enrobé, béton, pavés	Allées en gravillon, mélange terre-pierre, enrobé drainant, etc.
Piscines	-
Terrasse en béton, carrelage, etc.	Terrasse en bois sur plots

**Terrain**

La notion de terrain recouvre :

- La parcelle  
C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.
- Ou l'unité foncière  
Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

**Toiture cintrée**

Toiture en forme d'arc de cercle.

**Toiture-terrasse**

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

**Unité foncière**

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

**Véranda**

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

**Voies ou emprises publiques**

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

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

**Voie privée**

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

## **Annexe n°4 : Destinations et sous-destinations de construction**

*Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement des plans locaux d'urbanisme.*

### **I. Destination « exploitation agricole et forestière »**

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

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

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

### **II. Destination « habitation »**

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

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

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

### **III. Destination « commerce et activité de service »**

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

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

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

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

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

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

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

9. La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- Les résidences de tourisme.
- Les villages résidentiels de tourisme.
- Les villages et maisons familiales de vacances.

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

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

#### **IV. Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »**

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

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

La sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires ...). Elle s'applique

également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **V. Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »**

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

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

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

18. 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.

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

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

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

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

## Annexe n°5 : bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole ou en zone naturelle

Le plan de zonage identifie un bâtiment qui, en raison de son intérêt architectural et patrimonial, peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

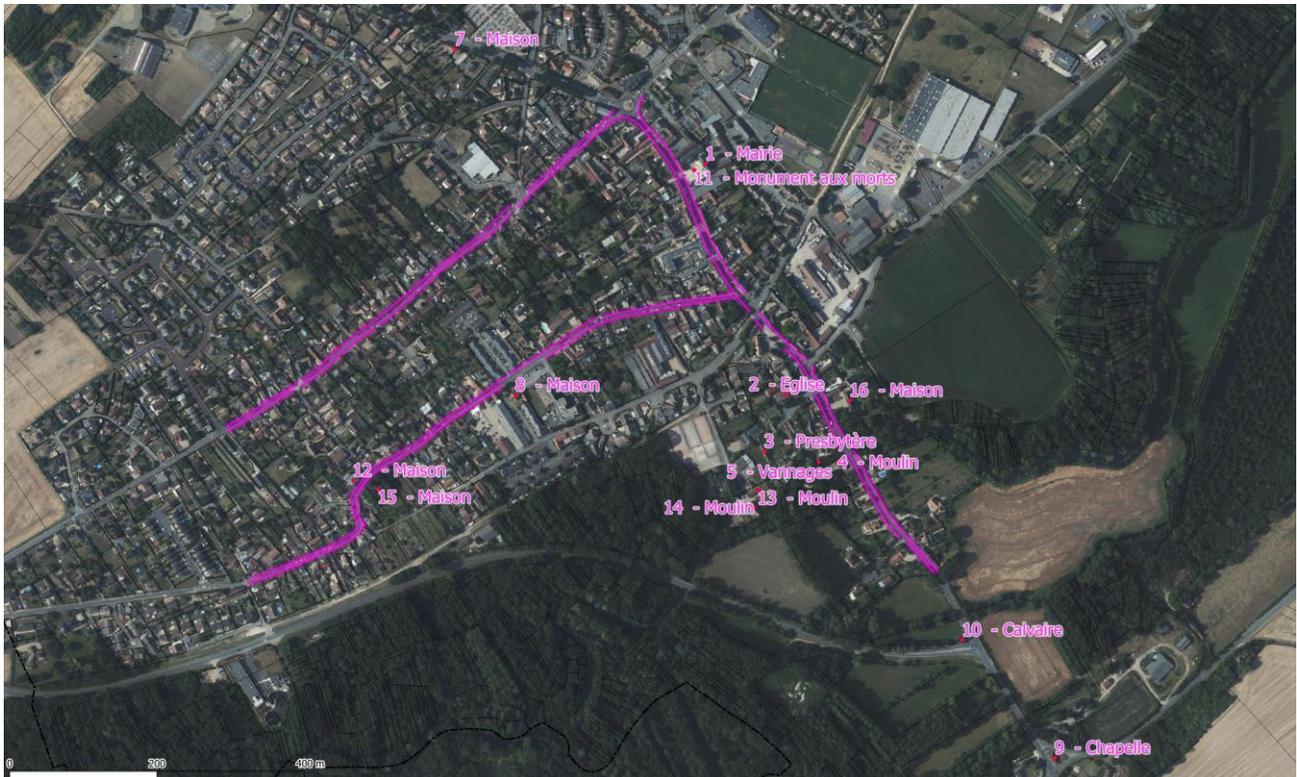
### Bâtiment B01 pouvant changer de destination en zone agricole (hameau du Mesnil Milon) :

Il s'agit d'un ancien four à pain, situé dans un corps de ferme au Mesnil Milon. Ses façades sont enduites et il est couvert de petites tuiles plates.

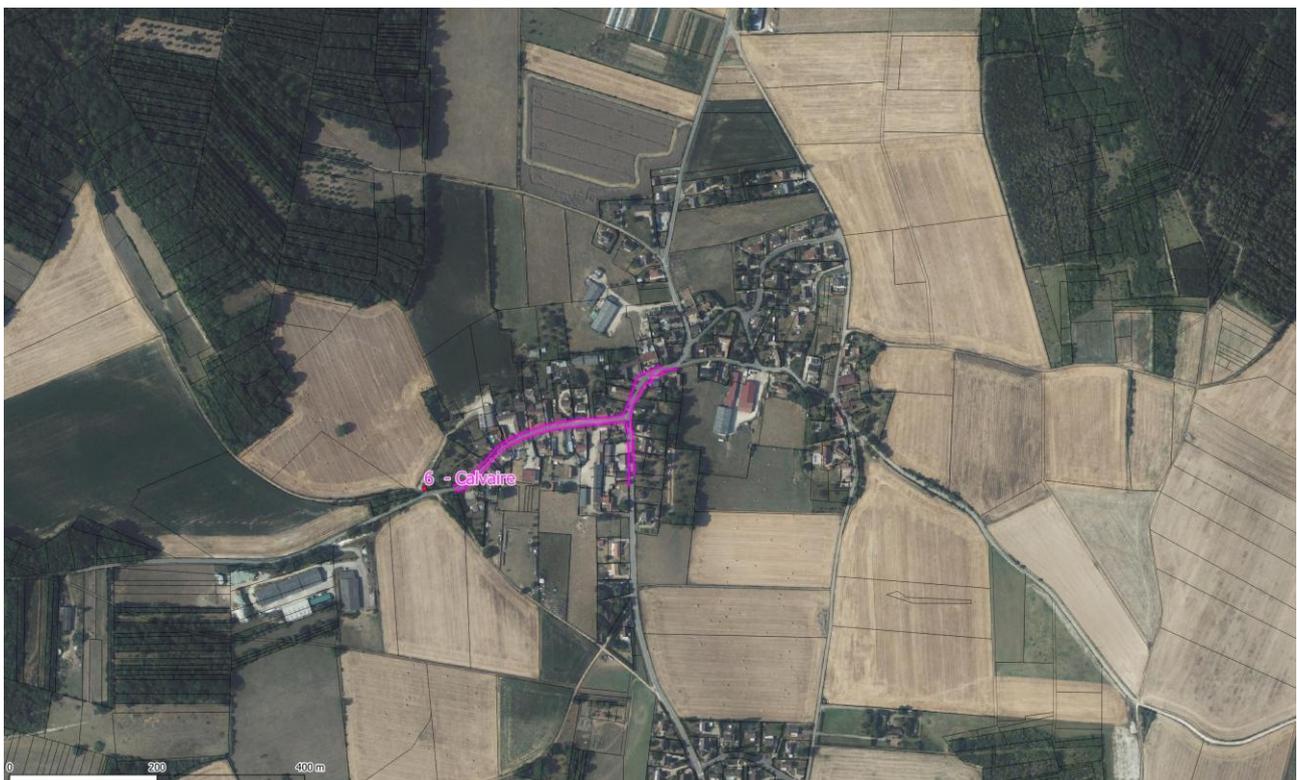


## Annexe n°6 : constructions remarquables

Gasny possède un **patrimoine bâti intéressant**, essentiellement regroupé en centre-ville autour de la rue de Paris, de la rue de Vernon et de la rue de l'Industrie, ainsi que dans le cœur du hameau du Mesnil Milon. Quelques constructions remarquables existent à l'écart de ces rues anciennes.



*Linéaires et constructions remarquables protégées par le bourg de Gasny et dans le hameau de Saint Eustache*



*Linéaires et constructions remarquables protégées dans le hameau du Mesnil Milon*

N°	Description	Photos
<p data-bbox="164 215 347 315">Linéaire bâti de la rue de Paris</p>	<p data-bbox="370 215 683 539">La rue de Paris est marquée par la présence d'un bâti majoritairement ancien, implanté à l'alignement et en ordre continu (d'une limite parcellaire à l'autre).</p> <p data-bbox="370 562 683 808">Dans leur grande majorité, les bâtiments comportent deux niveaux droits et présentent leur mur gouttereau sur rue.</p> <p data-bbox="370 831 683 976">Ils sont édifiés en enduit (teintes beiges et ocres) ou en pierre apparentes. Quelques colombages et des éléments de façade en brique sont également visibles.</p> <p data-bbox="370 1178 683 1435">Quelques constructions sont implantées en retrait. Dans ce cas, l'alignement sur rue est fermé par un mur maçonné.</p> <p data-bbox="370 1458 683 1671">La régularité de ces alignements bâtis doit être préservée : hauteurs, rythme des ouvertures, matériaux, etc.</p>	 <p>The top photograph shows a street view with two-story buildings on both sides, featuring red-tiled roofs and light-colored facades. A blue car is visible in the distance. The middle photograph shows a similar street view, highlighting the alignment of the buildings and the presence of a red-tiled roof. The bottom photograph shows a street view with a prominent wall and a tree in the foreground, with buildings visible in the background.</p>

N°	Description	Photos
Linéaire bâti de la rue de Vernon	La rue de Vernon présente une configuration similaire à celle de la rue de Paris, mais elle est marquée par davantage de séquences de constructions implantées en retrait avec des murs maçonnés fermant l'alignement sur rue.	 <p>The 'Photos' column contains three vertically stacked photographs. The top photo shows a street view with a brick building on the left and a white building on the right, with a stone wall in the foreground. The middle photo shows a street with a zebra crossing, a white building on the left, and a stone wall on the right. The bottom photo shows a street with a stone building on the left and a white building on the right, with a stone wall in the foreground.</p>

N°	Description	Photos
Linéaire bâti de la rue de l'Industrie	<p>La rue de l'Industrie présente une configuration similaire à celle de la rue de Paris, mais elle est marquée par davantage de séquences de constructions implantées en retrait avec des murs maçonnés fermant l'alignement sur rue.</p> <p>De plus, des résidences collectives modernes ont créé des percées dans l'espace public, qui reste ouvert à leur passage.</p>	

N°	Description	Photos
B1	<p><u>Mairie</u></p> <p>Construite en 1901, avec une façade classique divisée en travées régulières, en brique en en pierres apparentes.</p> <p>Présence de lucarnes ouvragées et d'un clocheton en toiture.</p>	
B2	<p><u>Eglise</u></p> <p>L'église paroissiale est construite de pierre calcaire. Le transept et le chevet sont du 16<sup>ème</sup> sur des vestiges du 13<sup>ème</sup>, la nef, reconstruite par Henri Jacquelin en 1898, est à voutes d'ogives. Le clocher, de base carrée, est à flèche polygonale.</p>	
B3	<p><u>Presbytère</u></p> <p>Maison à colombage, couverte en petites tuiles plates.</p>	

N°	Description	Photos
B4	<p><u>Moulin</u></p> <p>Construit vers 1860 (source BDNB).</p> <p>Façades en enduit et colombage.</p> <p>Couverture en petites tuiles plates.</p>	
B5	<p><u>Vannages</u></p>	
B6	<p><u>Calvaire</u></p>	

N°	Description	Photos
B7	<p><u>Maison</u></p> <p>Construite vers 1850 (source BDNB).</p> <p>Façades en pierres apparentes.</p> <p>Partiellement couverte en petites tuiles plates / tuiles à côte.</p>	
B8	<p><u>Maison</u></p> <p>Début 20<sup>ème</sup>.</p> <p>Façades éclectiques en pierres apparentes.</p> <p>Couverte en tuiles mécaniques.</p>	
B9	<p><u>Chapelle</u></p> <p>Ancienne chapelle citée en 1655.</p> <p>Elle a été aménagée un temps en auberge.</p>	

N°	Description	Photos
B10	<u>Calvaire</u>	
B11	<u>Monument aux morts</u>	
B12	<u>Maison</u> Façades enduites (pierres apparentes en chaînage). Couverte en zinc.	

N°	Description	Photos
B13	<p><u>Moulin</u></p> <p>Construit vers 1830 (source BDNB).</p> <p>Façades en enduit et colombage.</p> <p>Couverture en tuiles mécaniques.</p>	
B14	<p><u>Moulin</u></p> <p>19<sup>ème</sup> siècle.</p> <p>Façades en enduit et colombage.</p> <p>Couverture en tuiles plates.</p>	
B15	<p><u>Maison</u></p> <p>Construite en 1898 (source BDNB).</p> <p>Façades éclectiques en pierres et briques apparentes.</p> <p>Couverte en ardoise.</p>	

N°	Description	Photos
B16	<p><u>Maison</u></p> <p>Construite en 1801 (source BDNB), avec une façade enduite divisée en travées régulières (pierres apparentes en chaînage).</p> <p>Couverture en tuiles plates.</p>	 A photograph of a two-story house with a dark roof and white shutters, viewed from a gravel driveway. The house has a symmetrical facade with a central entrance and windows on either side. The roof is dark and appears to be made of flat tiles. The walls are light-colored and divided into regular bays. The windows have white shutters. The house is surrounded by greenery and a gravel driveway leads to the front.