

# Plan Local d'Urbanisme



## Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 15/01/2015 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision.»

Fait à Grainville,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 13/03/2014**  
**APPROUVÉ LE : 15/01/2015**

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 53 28

  
**Groupe auddicé**  
    
Environnement Conseil airele Institut auddicé

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>TITRE I</b> .....	<b>2</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>2</b>
<b>TITRE II</b> .....	<b>7</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>7</b>
<b>TITRE III</b> .....	<b>16</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>16</b>
<b>TITRE IV</b> .....	<b>23</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b> .....	<b>23</b>
<b>TITRE V</b> .....	<b>31</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</b> .....	<b>31</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>39</b>
<b>LEXIQUE</b> .....	<b>41</b>
<b>NUANCIER DE COULEUR</b> .....	<b>43</b>
<b>LISTE NON EXHAUSTIVE D'ESSENCES LOCALES</b> .....	<b>45</b>
<b>FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE BATI ET NATUREL</b> .....	<b>48</b>
<b>EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME</b> .....	<b>64</b>

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

#### I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Grainville.

#### II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément au Code de l'Urbanisme.
- les articles du Code de l'Urbanisme ci-après : L-111-3, L111-9, L111-10, R-111-2, R111-4, R111-15, R111-21.

#### III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément au Code de l'Urbanisme, sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme) à l'exception :
  - a. de ceux qui sont soumis à permis d'aménager,
  - b. de ceux qui sont soumis à permis de construire,
  - c. de ceux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
2. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés,
3. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions,
4. **Les défrichements** sont soumis à déclaration,
5. **La reconstruction après sinistre est autorisée.**

## IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

### 1. Les zones urbaines :

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.

La **zone U** correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Elle délimite les secteurs bâtis de la commune. Cette zone est desservie par les réseaux.

La zone U comporte un **secteur d'activités, Ua**, au niveau de l'emprise de la scierie.

### 2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU comporte **une zone 1 AU**, zone à urbaniser à court et moyen terme, destinée à l'habitat principalement. Ces zones 1AU sont situées au niveau des lieux dits du Claquedent et de la Mare Linette.

### **3. Les zones agricoles :**

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 constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en

La zone agricole comporte **un secteur agricole inconstructible, Ai**, défini sur les secteurs à vocation agricole situés sur des secteurs d'enjeux de préservation.

### **4. Les zones naturelles et forestières :**

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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus dans le Code de l'Urbanisme. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal. Elle comprend plusieurs secteurs :

- Un **secteur naturel de loisirs, NI**, situés aux abords du château de Grainville,
- Un **secteur naturel d'habitat isolé, Nh**, situé au niveau du lieu-dit du Claquedent.

Le territoire couvert par le PLU est concerné par plusieurs contraintes :

### **1. Le risque inondation par ruissellement**

Des axes de concentration naturels des eaux de ruissellement sont présents sur le plateau agricole mais non identifiés de manière précise. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter (modification du terrain naturel interdite par exemple).

### **2. Le risque cavités souterraines**

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

### **3. Le risque de nuisances sonores.**

La RD 6014 est classée en catégorie 3. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la voie.. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des bâtiments est requis.

Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- Des **Emplacements Réservés** (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- Des **éléments du patrimoine bâti et naturel** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme. Certains éléments du patrimoine bâti (châteaux, église, presbytère, maison de maître, corps de ferme...) et du patrimoine naturel (mares, haies, verger, arbres d'alignement, parc, aménagements hydrauliques, bande enherbée...) sont repérés comme élément à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2°. Toute modification (dont coupe ou abatage) de ces éléments est soumise à déclaration.

## **V. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément au Code de l'Urbanisme et à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

##### Le risque de nuisances sonores

La zone urbaine est concernée par le classement sonore de la RD 6014 (classement en catégorie 3). Dans les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

La zone U comporte un **secteur d'activités, Ua**, au niveau de l'emprise de la scierie située à l'Ouest du bourg.

##### ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Le dépôt de déchets, ferrailles et véhicules,
- Les terrains d'accueil et le stationnement des habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravanning et leur stationnement,
- Les aires de sports motorisés.

##### Pour le seul secteur Ua :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ua2.



## **ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et qu'elles n'affectent pas la qualité de l'environnement et des paysages urbains,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

### Pour le seul secteur Ua :

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone U limitrophe et qu'elles n'affectent pas la qualité de l'environnement et des paysages urbains.

## **ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie ou un droit de passage désigné par servitudes.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

### **Voirie**

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

Quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière, l'autorisation de construire doit être délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules soient traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

Les voies en impasse, desservant plus de deux constructions, doivent prévoir une aire de retournement.

Toute chaussée de voirie nouvellement créée doit respecter une largeur de 5m minimum.

#### **ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Alimentation en eau potable**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

##### **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur et aux directives du gestionnaire.

L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

##### **Eaux pluviales**

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées par exemples sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.

##### **Réseaux secs**

Les réseaux secs doivent être enterrés.

## **ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La taille de la parcelle doit permettre d'accueillir les dispositifs d'assainissement individuel et leur renouvellement.

## **ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques,
- Soit en retrait de 10 mètres maximum depuis les voies communales ou intercommunales,
- Soit en retrait de 20 mètres maximum depuis les voies départementales.

Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes le long des voies publiques et privées, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement, avec une marge d'1 mètre par rapport à cet alignement.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

## **ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A l'exception des annexes et dépendances, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone naturelle ou agricole.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

#### **ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point de la construction, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante,
- Aux équipements utilisant les techniques environnementales ou de production d'énergie renouvelable.

Pour le seul secteur Ua :

En tout point de la construction, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture.

## **ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

### **Intégration des constructions dans l'environnement**

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

L'extension et/ou l'aménagement d'une construction existante doivent s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës en matière de volumes, de disposition des ouvertures, et d'ordonnancement de la construction.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus. Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature doivent être enduites.

### **Loi Paysage**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique délinée dans les annexes du présent document.

### **Sont interdits :**

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,

- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,

### **Façade**

Les matériaux traditionnels existants apparents, de type pierres, briques ou pans de bois, doivent être conservés apparents.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. La teinte des matériaux de façade doit respecter l'harmonie générale des constructions avoisinantes et respecter le nuancier figurant en annexe du présent document.

### **Couverture**

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans et respecter l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels présents sur les constructions avoisinantes.

### **Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les murs anciens et les poteaux de facture traditionnelle doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Les clôtures, situées en limite du domaine public doivent être constituées d'un mur plein, d'un mur bahut ou d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe, doublée ou non d'un grillage.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe.

### Pour le seul secteur Ua :

Le projet peut être refusé ou accepté, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être revêtus, ne doivent pas être laissés à nus.

Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits.

Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples) sont interdits.

## **ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des passages piétons.

Les portails des nouvelles constructions sont implantés en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise publique de façon à permettre le stationnement des véhicules entre le bord de la chaussée et le portail sans entraver la circulation douce (piéton, vélo...).

Pour toute construction à usage d'habitat collectif ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

## **ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

### **Loi Paysage**

La mare identifiée au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° ne doit pas être rebouchée.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique délinée dans les annexes du présent document.

### **Plantations et espaces libres**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de type essences locales.

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe.

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager s'appuyant sur la liste des essences locales figurant en annexe et visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur.

#### **ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE U 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le cadre de l'application de la législation, les constructions doivent respecter les normes et performances en vigueur.

#### **ARTICLE U 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le câblage en fibre optique est imposé pour toute construction neuve qui doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.



## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

##### Le risque de nuisances sonores

La zone à urbaniser est concernée par le classement sonore de la RD 6014 (classement en catégorie 3). Dans les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

La zone 1AU doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone 1AU, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

##### **ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Le dépôt de déchets, ferrailles et véhicules,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les aires de sports motorisés.

## **ARTICLE 1 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

## **ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

L'aménagement doit permettre la réalisation de cheminements doux et favoriser leur continuité.

### **Voirie**

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

Quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière, l'autorisation de construire doit être délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules soient traités de

manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

Toute chaussée de voirie nouvellement créée doit respecter une largeur de 5m minimum.

#### **ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Alimentation en eau potable**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

##### **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur et aux directives du gestionnaire.

L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

##### **Eaux pluviales**

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées par exemples sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.

##### **Réseaux secs**

Les réseaux secs doivent être enterrés.

#### **ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementée.

## **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances, doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques,
- Soit en retrait de 10 mètres maximum.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

## **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone agricole.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

## **ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Cet article ne s'applique pas aux équipements utilisant les techniques de production d'énergie renouvelable.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point de la construction, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation de type individuel et autre type de construction autorisé ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

La hauteur maximale des annexes et dépendances ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation existante sur l'unité cadastrale.

## **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

### **Intégration des constructions dans l'environnement**

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

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus. Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature doivent être enduites.

### **Sont interdits :**

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes.

## **Façade**

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. Les teintes des matériaux de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire, s'inspirer de celles observées localement et respecter le nuancier figurant en annexe du présent document.

## **Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures situées en limite séparative définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe.

## **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des passages piétons.

Dans le cadre d'implantation des constructions en retrait depuis les voies publiques, les portails des nouvelles constructions sont implantés en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise publique.

Afin de favoriser la continuité des modes doux et leur sécurité, le stationnement sur les trottoirs est interdit.

Pour toute construction à usage d'habitat collectif ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

## **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

### **Plantations et espaces libres**

Les plantations doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe.

Les clôtures minérales sont interdites en limites séparatives. Elles doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager s'appuyant sur la liste des essences locales figurant en annexe et visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur.

Tout projet de construction de type individuel doit réserver au moins 30% de l'unité cadastrale à la création d'espaces libres et de dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être perméables.

#### **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

Les façades des constructions doivent être implantées selon une orientation Est-Ouest.

#### **ARTICLE 1AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le câblage en fibre optique est imposé pour toute construction neuve qui doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

#### Le risque cavités souterraines

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

#### Le risque ruissellement

Des axes de concentration naturels des eaux de ruissellement sont présents sur le plateau agricole mais non identifiés de manière précise. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter (modification du terrain naturel interdite par exemple).

#### Le risque de nuisances sonores

La zone agricole est concernée par le classement sonore de la RD 6014 (classement en catégorie 3). Dans les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

#### La zone A comporte un secteur particulier :

- **Un secteur agricole inconstructible, Ai**, défini sur les secteurs à vocation agricole situés sur des secteurs d'enjeux de préservation.

### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article A2.



## ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, sont autorisées dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole, sous réserve :
  - De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
  - D'être situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles et de pas constituer un mitage de la zone.
- Les constructions, installations et aménagements liés à la transformation, au conditionnement et à la vente de produits issus de l'exploitation agricole,
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge, etc.)
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel. Ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers et aux ouvrages hydrauliques.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

### Pour le seul secteur Ai :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

#### Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

#### Dans les secteurs concernés par le risque de ruissellement :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

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

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

En ce qui concerne la défense incendie, si le dispositif de défense public est insuffisant, le projet devra comprendre des réserves incendie réglementaires.

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur et aux directives du gestionnaire.

L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

L'assainissement des eaux résiduaires non domestiques et les effluents d'élevage doivent être épurés et ne doivent pas être mélangés aux eaux pluviales. Leur évacuation dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.

### **Réseaux secs**

Les réseaux secs doivent être enterrés.

## **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions agricoles ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

La hauteur totale des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

### **Loi Paysage**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique délinée dans les annexes du présent document.

Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,
- Les toitures doivent respecter une pente de 15° minimum,
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,
- Un accompagnement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe, doit accompagner les constructions agricoles.

**Sont interdits :**

- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur,
- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

Les constructions à destination d'habitation doivent respecter les prescriptions suivantes :

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

#### **Intégration des constructions dans l'environnement**

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

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus. Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature doivent être enduites.

### **Sont interdits :**

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes.

### **Façade**

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. Les teintes des matériaux de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire, s'inspirer de celles observées localement et respecter le nuancier figurant en annexe du présent document.

### **Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

### **Espaces Boisés Classés**

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

### **Loi Paysage**

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° ne doivent pas être défrichés ou détruits. Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les fossés et bande enherbée identifiés doivent être maintenus dans leur fonctionnement.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique délinée dans les annexes du présent document.

### **Plantations et espaces libres**

Un aménagement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe, doit accompagner les constructions agricoles afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le cadre de l'application de la législation, les constructions doivent respecter les normes et performances en vigueur.

### **ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET

### FORESTIERES (N)

#### **Le risque cavités souterraines**

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

#### **Le risque ruissellement**

Des axes de concentration naturels des eaux de ruissellement sont présents sur le plateau agricole mais non identifiés de manière précise. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter (modification du terrain naturel interdite par exemple).

#### **Le risque de nuisances sonores**

La zone naturelle est concernée par le classement sonore de la RD 6014 (classement en catégorie 3). Dans les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

La zone N comporte deux secteurs particuliers :

- Un secteur naturel de loisirs, NI
- Un secteur naturel d'habitat isolé, Nh.

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone N à l'exception de celles mentionnés à l'article N2.



## ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

### Pour le seul secteur Nl :

- Les constructions et aménagements sous réserve :
  - qu'ils soient liés aux activités de loisirs et d'accueil du public,
  - que soient respectées les orientations d'aménagement et de programmation retenues,
  - qu'ils ne conduisent pas à la formation de délaissés,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

### Pour le seul secteur Nh :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, leurs annexes et dépendances et leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

### Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans les secteurs concernés par le risque de ruissellement, sont seuls autorisés :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques

### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

#### **Voiries**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur et aux directives du gestionnaire.

L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.

## **Réseaux secs**

Les réseaux secs doivent être enterrés.

## **ARTICLES N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée avec une distance minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Pour le seul secteur NI :

L'emprise des constructions ne doit pas dépasser 600m<sup>2</sup>.

Pour le seul secteur Nh :

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, des annexes et dépendances ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité cadastrale à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour le seul secteur NI :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9m au faîtage de la toiture.

### Pour le seul secteur Nh :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

### **ARTICLES N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le projet peut être refusé ou accepté, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être revêtus, ne doivent pas être laissés à nus.

#### **Sont interdits :**

- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur,
- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

### Pour le seul secteur NI :

Le projet doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation retenues.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale des constructions avoisinantes et respecter la mémoire du lieu. Les façades respectent ainsi les aspects et nuances de type pierres, briques ou pan de bois par exemples.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

**Sont interdits :**

- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les matériaux d'aspects réfléchissants en toiture sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Les constructions d'aspect rondins ou en madriers,
- Les tuiles d'aspect fort galbe de type rondes ou romanes.

**Pour le seul secteur Nh :**

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

**Intégration des constructions dans l'environnement**

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

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus. Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature doivent être enduites.

**Sont interdits :**

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes.

**Façade**

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. Les teintes des matériaux de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire, s'inspirer de celles observées localement et respecter le nuancier figurant en annexe du présent document.

## **Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe.

## **ARTICLES N 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

L'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'à celles utilisant les modes doux.

## **ARTICLES N 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

### **Loi Paysage**

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° ne doivent pas être défrichés ou détruits. Les haies, vergers et arbres d'alignement et parcs existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique délinée dans les annexes du présent document.

### **Plantations et espaces libres**

Un aménagement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe, doit accompagner les constructions afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

#### Dans le secteur NI :

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble et recevoir un aménagement végétal (arbres, engazonnement, prairie fleurie...), composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art sont utilisés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

#### **ARTICLES N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le cadre de l'application de la législation, les constructions doivent respecter les normes et performances en vigueur.

#### **ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.

## ANNEXES





## LEXIQUE

### **Annexe :**

Construction accolée à la construction principale.

### **Délaissé :**

Espace non bâti et non utilisé (pour du stationnement, un dispositif de gestion des eaux, un aménagement paysager...) à l'intérieur d'une parcelle laissé sans traitement particulier.

### **Dépendance :**

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, atelier...).

### **Double-rideau de construction :**

Principe d'urbanisation consistant à favoriser de nouvelles constructions derrière un front de construction déjà existante.

### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cela signifie que toutes les constructions situées au-dessus du niveau du sol constituent une emprise au sol.

### **Espaces libres :**

Les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades...
- des jardins et des espaces verts de pleine terre (engazonnés, arborés...)
- des places de stationnement de surface.

### **Extension :**

Opération de construction qui de par sa nature et son importance modifie le volume principal de la construction. Si celle-ci est supérieure d'un tiers à la construction principale et qu'elle bouleverse de manière trop importante la construction existante, elle n'est pas considérée comme une extension mais comme une construction nouvelle. De la même manière, si elle n'est pas réalisée en continuité du bâtiment existant, il ne s'agit pas d'une extension. On peut ainsi considérer qu'un projet constitue une extension lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

- Création de surface par prolongement des structures d'un bâtiment déjà existant,
- Existence préalable ou création d'une ouverture sur le mur extérieur,
- Occupation irréversible ou quasi-irréversible du sol.

**Hauteur maximale :**

Différence d'altitude entre le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

**Niveau du sol naturel :**

Il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux.

**Opération :**

Ensemble organisé d'études, de démarches juridiques visant l'acquisition foncière et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature.

**Unité cadastrale :**

Emprise prise en compte pour déterminer le droit à construire. Elle désigne la pièce de terrain appartenant à un même propriétaire sur laquelle est implantée la construction ou la parcelle destinée à recevoir une construction. Il ne s'agit donc pas d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire. Cet ensemble de parcelles cadastrales est désigné sous le terme de propriété foncière.

**Unité foncière :**

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) :**

Document de planification territoriale précisant les orientations d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de mobilité et de politiques environnementales à l'échelle du Pays du Vexin Normand.

**Sol naturel :**

Il s'agit du niveau du terrain avant toute transformation (remblais, déblais). Dans le cadre du présent règlement, les modifications liées à l'ajout ou à la suppression de terre par rapport au sol naturel ne peuvent excéder 50 centimètres. On cherche ainsi à ne pas bouleverser la physionomie du terrain.

## NUANCIER DE COULEUR

### Aide à l'application de l'article 11 pour les constructions à usage d'habitation :

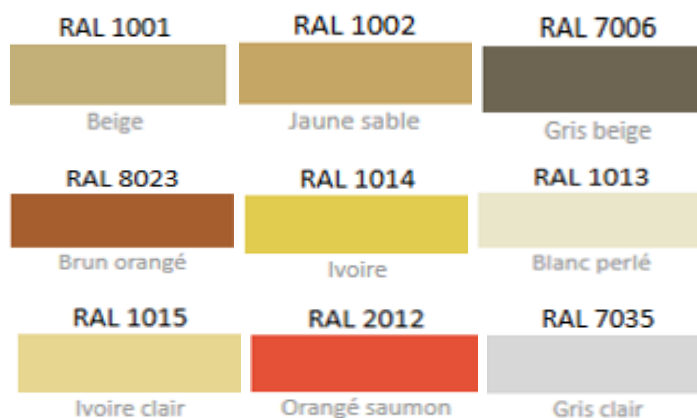
Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface. Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec l'environnement de la construction, avec les déclinaisons de tons retenus pour les autres éléments de la construction: toiture, menuiserie, etc.

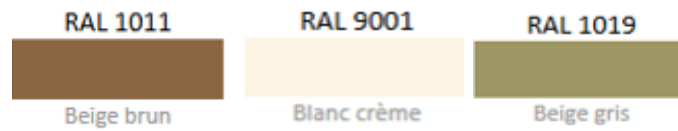
Les couleurs des façades doivent se rapprocher de celles observées localement. Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. En bordure de village, les nouvelles constructions ne doivent ainsi pas être enduites dans une teinte trop claire. Les teintes s'approchant des matériaux locaux sont recommandées (sable, terres, gamme de couleur beige pâle à beige rose orangé...).

Les teintes recommandées ci-après sont tirées du RDS (RAL Design System, reproductible sans erreur par les principaux fournisseurs de peinture).

Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RAL permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet.

La couleur des teintes des enduits pour des constructions à usage d'habitation peuvent être comprises dans les nuances des bases suivantes :





Les pétitionnaires peuvent se rapprocher de l'architecte conseil du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure ou prendre contact auprès du Service Départementale d'Architecture et du Patrimoine de l'Eure.

## LISTE NON EXHAUSTIVE D'ESSENCES LOCALES

### *Haies basses*

- Bourdaine,
- Buis commun,
- Charme commun,
- Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin,
- Coudrier,
- Epine vinette,
- Erable champêtre,
- Fusain d'Europe,
- Hêtre commun, Hêtre pourpre,
- Houx commun,
- Néflier commun,
- Nerprun purgatif,
- Poirier sauvage,
- Pommier sauvage,
- Prunellier,
- Saule cendré,
- Saule des vanniers, Saule marsault,
- Sureau noir,
- Troène commun « d'Europe »,
- Viorne lantane, Viorne obier.
- ...

### *Haies hautes*

#### *Essences d'arbres :*

- Aulne glutineux,
- Bouleau verruqueux ou pubescent,
- Charme commun,
- Châtaignier,
- Chêne pédonculé, Chêne sessile,
- Erable champêtre, Erable plane, Erable pourpre, Erable sycomore,
- Frêne commun,
- Hêtre commun, Hêtre pourpre,
- Marronnier,
- Merisier,

- Orme,
- Saule blanc,
- Tilleul à petites feuilles.
- ...

*Essences d'arbustes :*

- Alisier torminal, Alisier blanc,
- Bourdaine,
- Buis commun,
- Cerisier de Sainte Lucie,
- Charme,
- Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin,
- Coudrier,
- Cytise commun,
- Erable champêtre,
- Fusain d'Europe,
- Houx commun,
- If,
- Néflier commun,
- Nerprun purgatif,
- Poirier sauvage,
- Pommier sauvage,
- Prunellier,
- Prunier myrobolan,
- Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault,
- Sureau noir,
- Viorne lantane, Viorne obier.
- ...

*Alignements*

- Aulne glutineux,
- Charme commun,
- Chêne pédonculé, Chêne sessile,
- Erable champêtre, Erable sycomore,
- Frêne commun,
- Orme,
- Saule blanc.
- ...



*Aubépine, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe*



*Prunellier, Sureau Noir, Troène*



## FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE BATI ET NATUREL

## Elément n°1

### Identification

- N° de parcelle concerné : 1064
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la Grand Mare

### Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Le château de Grainville.
- Description de l'élément à protéger : Le château aurait été construit au début du XVIIe siècle. IL s'agit d'un des bâtiments emblématiques du territoire communal qu'il est important de préserver. L'édifice est composé de briques rouges et ornementé de chaînages en pierre calcaire. Il se découpe autour d'un axe de symétrie centrale organisant le bâtiment principal et les deux tourelles placées en saillies à chaque extrémité du corps principal de l'édifice. L'allure générale du bâtiment est agrémentée par la présence d'une toiture en ardoise à quatre pans agrémentés de lucarnes dont la centrale arbore une taille plus importante. Enfin le bâtiment est surmonté de souches de cheminées en briques, elles-mêmes organisées selon la symétrie générale du bâtiment.  
↳ L'ensemble des caractéristiques cet édifice est à protéger (plan, matériaux, symétrie, etc.)

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale du bâtiment :



## Élément n°2

### Identification

- N° de parcelle concerné : 1045
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin vicinal de Fleury-sur-Andelle à Grainville

### Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Château des Muttes
- Description de l'élément à protéger : Cette maison bourgeoise, appelée " Château des Muttes ", date du XVIIe siècle. Sa particularité tient de la partie centrale de la façade qui est en saillie et marque la symétrie qui se déroule de part et d'autres de cet axe. Cette saillie est en demi hexagone et se trouve surmontée d'un fronton. Ainsi le demi hexagone est accompagnée d'une ouverture sur chacun de ces côtés et d'une porte au rez de chaussé sur la face centrale du demi-hexagone, lui donnant alors des airs de bow window.

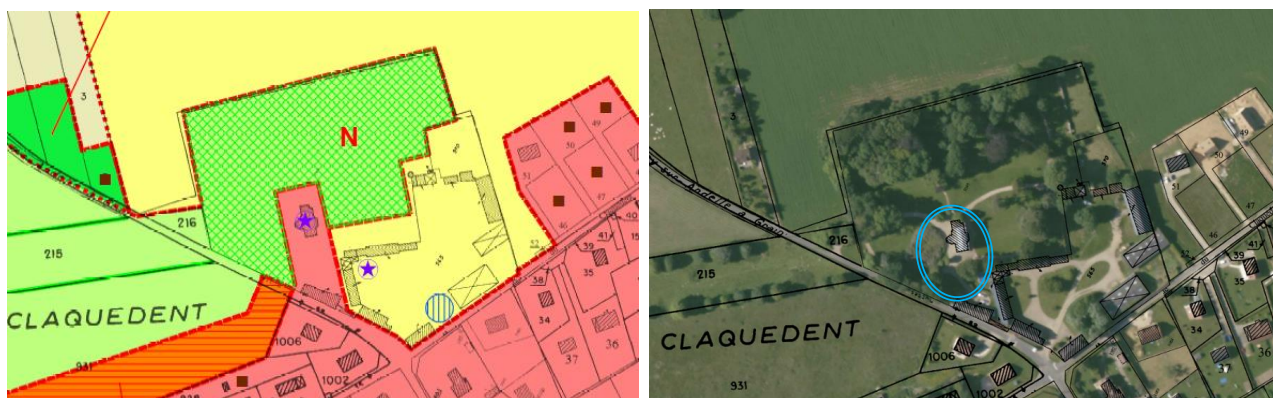
Le reste de la façade est organisée autour de l'axe de symétrie centrale et se trouve rythmée par une alternance de revêtements.

↳ Ce bâtiment doit être préservé, pour son style architectural, les matériaux employés, sa toiture d'ardoise en forme de croupe, etc.

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## Élément n°3

### Identification

- N° de parcelle concerné : 565
- Localisation de l'élément à protéger : Au croisement de la rue des Mottes et de la rue du Claquedent.

### Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Le corps de ferme à proximité du château des Mottes.
- Description de l'élément à protéger : La particularité de ce corps de ferme s'appuie sur les matériaux et leur mise en œuvre dans la construction. Ainsi le premier niveau est traité de manière différente que la partie haute du bâtiment.

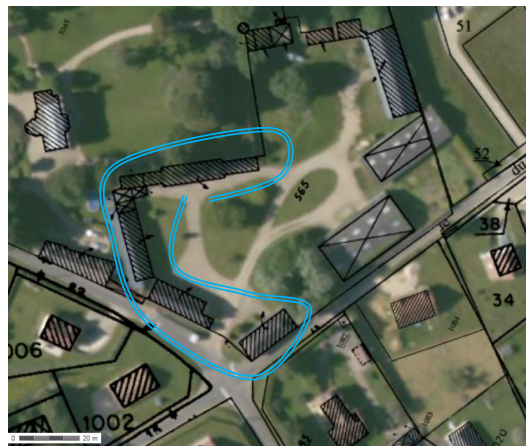
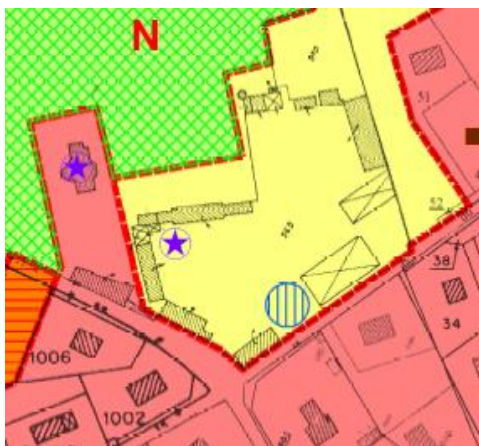
Le premier niveau est réalisé en silex avec des chaînages en briques qui viennent rythmer la façade. De plus un à plusieurs bandeaux de briques viennent orner la façade. La partie supérieure du bâtiment est caractérisée par une architecture de type pan de bois remplies de briques. Ces façades sont pour certaines enduites au niveau des briques.

↳ L'ensemble des bâtiments composant le corps de ferme doivent être préservés. En cas de réhabilitations ces grands principes architecturaux ainsi que les matériaux employés doivent être préservés en façade.

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## Élément n°4

### Identification

- N° de parcelle concerné : 471
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la Mare Linette.

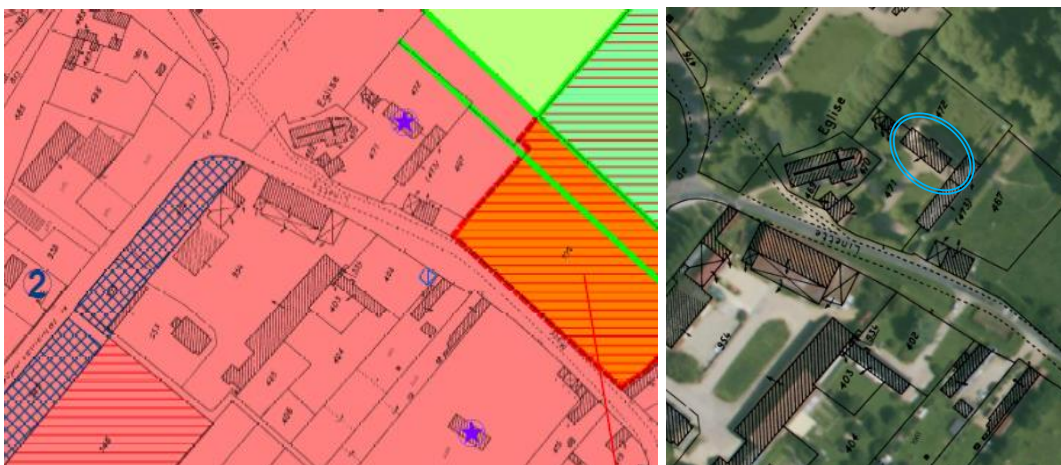
### Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Habitation à proximité de l'église.
- Description de l'élément à protéger : Cette habitation se caractérise par sa façade enduite et le rythme apporté par les briques qui encadrent les ouvertures, forment des chaînages d'angles, et des bandeaux. La toiture est également caractéristique par la présence d'une toiture à quatre pans en ardoise rythmée par l'alternance de lucarnes et de souches de cheminées.  
↳ Préserver le volume du bâti et la toiture et façade.

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## Élément n°5

### Identification

- N° de parcelle concerné : 1063
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la Mare Linette.

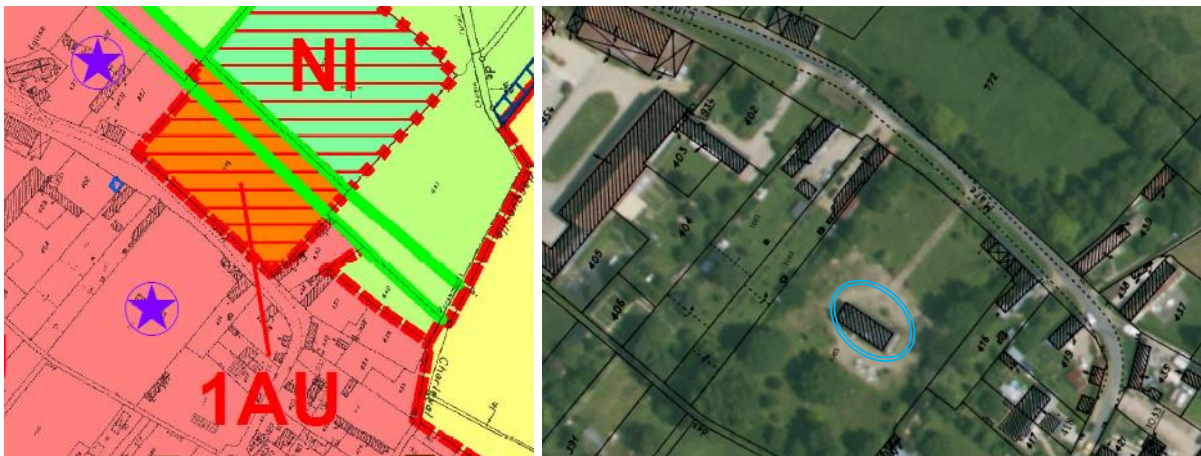
### Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Demeure en briques
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une maison d'habitation en briques, percée de nombreuses ouvertures qui occupent une grande partie de la façade. Son gabarit imposant est lié à sa volumétrie plus longue que large et sa hauteur R+1+C. La toiture en forme de croupe est en ardoise.  
↳ Les ouvertures sont à préserver ainsi que le volume du bâti (toiture et gabarit).

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## Élément n°6

### Identification

- N° de parcelle concerné : 458
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la Grand Mare.

### Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Une habitation à proximité de la grande mare.
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une demeure imposante sur trois niveaux qui est conçue selon un axe de symétrie allant de la porte d'entrée au fronton présent au troisième niveau. La façade se déroule ainsi de manière symétrique des deux côtés de cette ligne. Le volume principal est sur trois niveaux et deux petites ailes sont présentes de chaque côté du volume principal. Ce bâtiment est surmonté d'une toiture croupe en ardoise qui couvre le troisième niveau de la construction tout en laissant des ouvertures, matérialisées par les lucarnes et une fenêtre insérée dans le fronton lucarne en ardoise.  
↳ L'ensemble du bâtiment et de ces principales composantes doivent être préservés.

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## Élément n°7

### Identification

- N° de parcelle concerné : 523
- Localisation de l'élément à protéger : Rue du Claquedent.

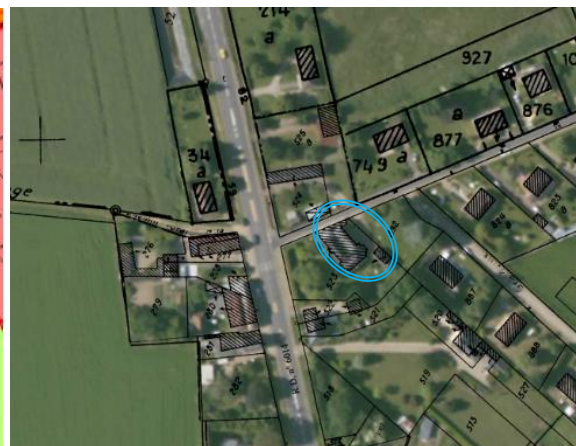
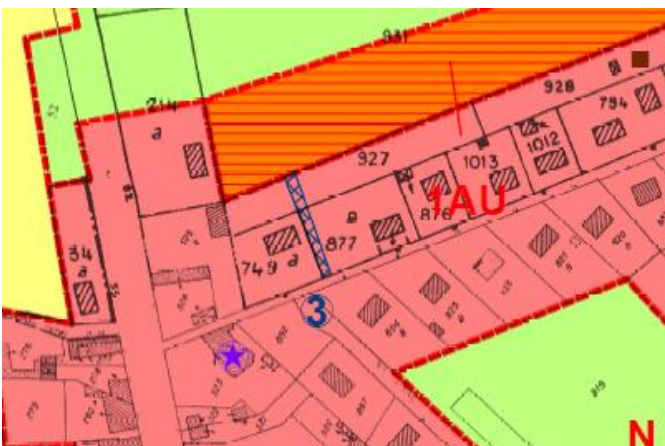
### Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Une habitation type pan de bois
- Description de l'élément à protéger : Cette habitation se caractérise par une architecture type pans de bois avec la présence de colombage qui rythment la façade et un hourdis enduit avec enduit clair. L'ensemble des façades ne sont pas composées de colombage. La façade sur la rue du Claquedent limite l'emploi des colombages. Cette construction arbore un volume particulier avec la présence de deux niveaux et la présence d'un niveau surmonté d'une toiture terrasse.  
↳ Laisser visible cette architecture type pan de bois et ne pas recouvrir le colombage qui constitue la particularité de cette construction.

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :





## Eléments n°8

### Caractéristique des éléments à protéger

- Type d'élément à protéger : Les mares
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit de petites étendues d'eau stagnante de faible profondeur d'origine naturelle ou anthropique
  - ↳ L'ensemble des mares répertoriées doivent être protégées. Il s'agit d'interdire le comblement des mares, de préserver la végétation de la mare et de ces berges, d'assurer le maintien du profil des berges et de l'alimentation en eau des mares afin de préserver leur rôle de régulation hydraulique (gestion des eaux de ruissellement, infiltration lente des eaux de pluie, etc.) ainsi que de protéger leur rôle d'habitat écologique.

### 1) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 779
- Localisation de l'élément à protéger : Route de la Grand Mare



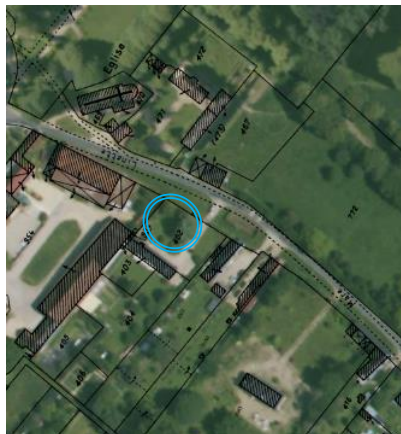
### 2) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 565
- Localisation de l'élément à protéger : Rue du Claquedent



### 3) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 402
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la Mare Linette



## Élément n°9

### Identification

- N° de parcelle concerné : 48
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin rural des Botteaux au Village

### Caractéristique des éléments à protéger

- Type d'élément à protéger : Un fossé
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un aménagement linéaire simple permettant de capter les ruissellements, de permettre leur infiltration.

↳ Le fossé doit être préservé au titre de sa gestion des eaux de ruissellement.

### Localisation cadastrale :



## Élément n°10

### Identification

- N° de parcelle concerné : 72
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin vicinal de Cressenville

### Caractéristique des éléments à protéger

- Type d'élément à protéger : Bande enherbée
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une bande enherbée permettant de capter les ruissellements, de permettre leur infiltration.

↳ Cette bande doit être préservée au titre de la gestion des eaux.

### Localisation cadastrale :



## Élément n°11

### Identification

- N° de parcelle concerné : 1045
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin vicinal de Fleury-sur-Andelle à Grainville

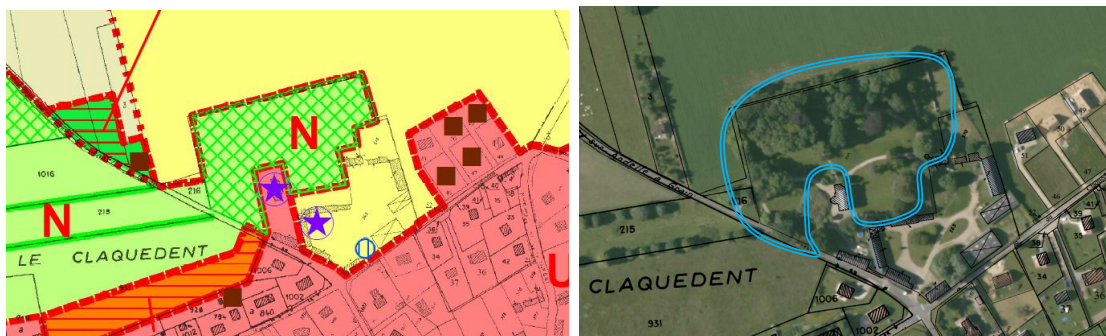
### Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Le parc du Château des Muttes
- Description de l'élément à protéger : Le parc du château des Muttes comporte une allée bordée de tilleuls qui ouvre une belle perspective sur cette résidence. La perspective est ouverte par présence d'espaces de pelouse à l'avant et à l'arrière de l'édifice ou la circulation est rendus possible par un entrelacs d'allées charretières. Le parc est complété, principalement dans sa partie Nord, par un boisement dense.  
↳ Ce parc doit être préservé, car il s'agit d'un écrin dans lequel il est possible d'admirer le château des Muttes, avec l'allée de Tilleuls marquant la perspective, les aires engazonnées qui permettent d'apprécier le volume de l'édifice, et les boisements qui sous réserve d'un bon état écologique, permettent l'intégration du château dans le grand paysage, et jouent un rôle dans la biodiversité. Aussi l'entrelacs d'allée charretière symbolise la vie qui se déroulait au château.

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## Élément n°12

### Caractéristique des éléments à protéger

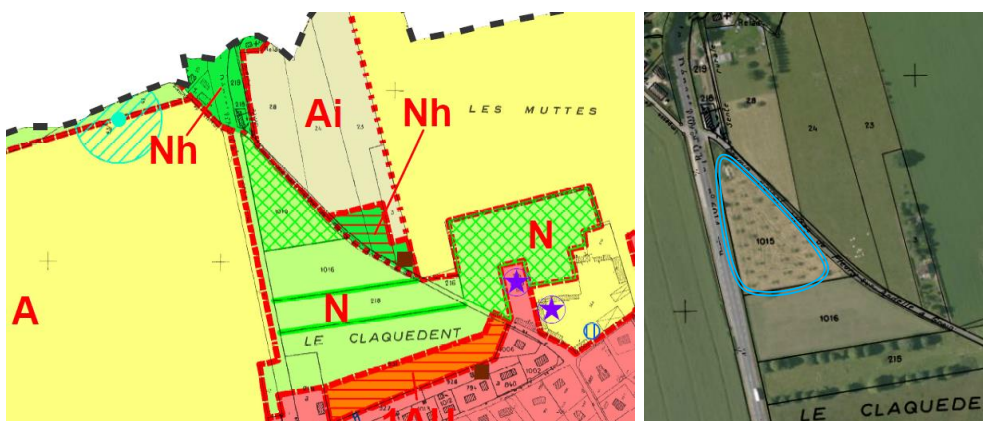
- Type d'élément à protéger : Le verger
- Description de l'élément à protéger : Les vergers sont composés d'arbres, milieux favorables à l'accueil de la biodiversité. Ils allient, la présence d'arbres de hautes tiges et espace herbager. Aussi ils ont un rôle paysager et patrimonial.
  - ↳ Le verger doit être préservé, il constitue un réservoir de biodiversité et se trouve implantée en entrée du village ce qui permet un accompagnement paysager de qualité.

### Photographie de l'élément à protéger :



### Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 1015
- Localisation de l'élément à protéger : RD 6014



## Eléments n°13

### Caractéristique des éléments à protéger

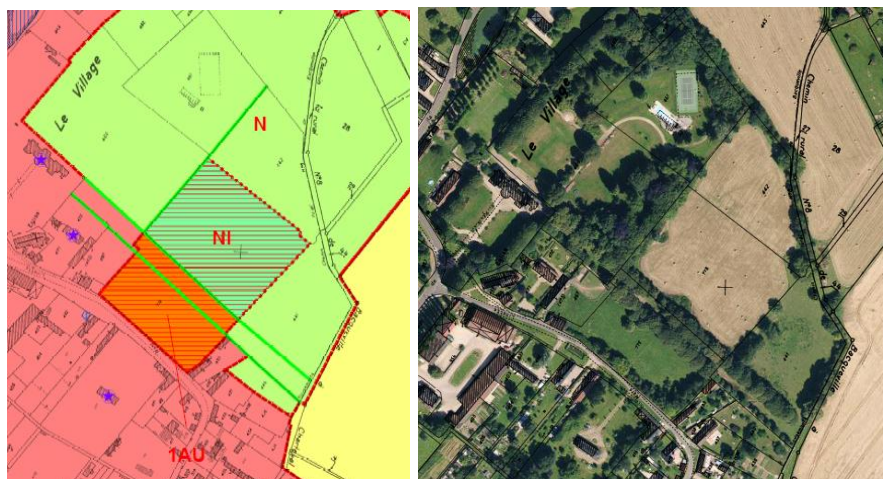
- Type d'élément à protéger : Les haies
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'alignements d'arbres qui peuvent jouer plusieurs rôles notamment en termes :
  - Protection contre les vents
  - Protection contre le ruissellement et l'érosion des sols
  - Favorisation de la biodiversité
  - Structuration du paysage
  - Production de bois
  - Etc.

↳ Les haies représentées au plan de zonage au titre du L. 123-1-5, III, 2° sont à préserver sous réserve de leur bon état phytosanitaire. Des percées peuvent être autorisées dans le cadre de la réalisation d'accès. La replantation en essences locales est imposée en cas d'abattage.

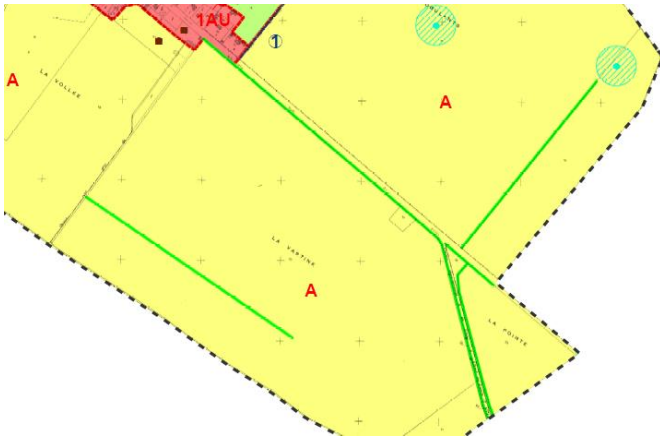
#### 1) Localisation cadastrale :



#### 2) Localisation cadastrale :



### 3) Localisation cadastrale :





## EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

- Article L111-1-4. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission

départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

- L. 111-3 : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- L. 111-9 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.
- L. 111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par

le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- L. 123-1-5°
  - I. Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
  - II. Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :
    - 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
    - 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
    - 3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale

qu'il fixe ;

4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est

pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

III. Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu

environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;

3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

#### IV. Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :

1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les

rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

V. Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

- R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre installation.
- R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.