

Commune de BRIONNE
Département de l'Eure



Pièce n°3 :
Règlement écrit



Procédure :

Prescrit le :

Arrêté le :

Approuvé le :

Cachet de la mairie :

Signature :



EUCLYD-EUROTOP
GEOMETRES-EXPERTS

Agence de PONT-AUDEMER :
2 boulevard Pasteur
B.P. 302 – 27500 PONT-AUDEMER
pontaudemer@euclid-eurotop.fr



Euclid
Eurotop

AGENCE VISU
AGENCE DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT



Antenne de Rouen :
90 rue Crevier
76 000 ROUEN
contact@agencevisu.com

PREAMBULE**TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES SUR TOUTES LES ZONES DU PLU**

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS ET PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI,
PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

CHAPITRE 4 – LEXIQUE

CHAPITRE 5 – MODALITÉS D'APPLICATION DES DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES
ZONES

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZ

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET AU SECTEUR AN

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET AUX
SECTEURS NH, NM, NL ET NTÉ

TITRE VI – ANNEXES

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Du fait des possibilités ouvertes pour les modalités d'écriture de la règle, il est ici précisé que :

- *La structure du règlement écrit de chaque zone sera identique et divisée en trois parties thématiques, comprenant chacune des sous-parties, qui pourront être – ou non – complétées selon leur intérêt par rapport aux objectifs poursuivis, à savoir :*
 - *Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités*
 - *Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdites ;*
 - *Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières ;*
 - *Mixité fonctionnelle et sociale ;*
 - *Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère*
 - *Volumétrie et implantation des constructions ;*
 - *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;*
 - *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;*
 - *Stationnement ;*
 - *Équipements et réseaux*
 - *Desserte par les voies publiques ou privées*
 - *Desserte par les réseaux*
- *Le règlement écrit est divisé en deux colonnes distinctes :*
 - *La colonne de gauche comprend les représentations graphiques ou illustratives ainsi que les rappels, recommandations ou renvois qui n'ont d'autre but que d'éclaircir la règle édictée en apportant un complément d'informations lorsqu'il est utile. L'ensemble de ces éléments ne revêt aucun caractère réglementaire, ni opposable.*
 - *La colonne de droite comprend les prescriptions à valeur réglementaire. Elle peut contenir des illustrations qui n'ont pas de valeur réglementaire sauf si la légende en dispose autrement.*

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR TOUTES LES
ZONES DU PLU

CHAPITRE 1**DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BRIONNE.

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Son contenu est encadré par les articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme.

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme dispose que « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

L'article L.153-11 du code de l'urbanisme stipule que « à compter de la délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan ».

Nonobstant les règles définies par le Plan Local d'Urbanisme, certaines dispositions du règlement national d'urbanisme restent applicables et notamment les articles R.111.2, R.111.4, R111.20 à R.111.27 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- *peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*
- *ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions du code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 152-4 à L. 152-6 du code de l'urbanisme.*

ARTICLE 4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n°4 du dossier.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.

- *Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, comprennent :*
 - *une zone UA, centre ancien et historique avec urbanisation dense et continue,*
 - *une zone UB, zone mixte située de part et d'autre du centre ancien,*
 - *une zone UC, zone périphérique du centre-ville à vocation principale d'habitat,*
 - *une zone UE, zone à vocation principale d'équipements publics,*
 - *une zone UI, zone réservée aux infrastructures de transport terrestre,*
 - *une zone UX, zone à vocation principale d'activités artisanales, commerciales et de services,*
 - *une zone UZ, zone à vocation principale d'activités industrielles et artisanales.*
- *Les zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, comprennent :*
 - *une zone 1AU dite réglementée sur les secteurs de la Vallée aux Bœufs et de la Quéronnière ainsi qu'une zone 1AUe réservée aux équipements et services*
 - *une zone 2AU dite stricte, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du PLU sur le secteur de la Quéronnière ;*
 - *une zone AUz dite réglementée à vocation principale d'activités.*

- *Les zones agricoles (A) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV comprennent un secteur An au sein duquel les constructions sont limitées du fait notamment de la sensibilité du milieu ;*
- *Les zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, comprennent :*
 - *un secteur Nh, secteur de taille et de capacité limitée à vocation principale d'habitat,*
 - *un secteur Nm, secteur de taille et de capacité limitée à vocation principale d'habitat au sein duquel le stationnement isolé des caravanes ou de résidences démontables est autorisé,*
 - *un secteur Ni, secteur réservé aux activités et constructions à usage de tourisme et de loisirs,*
 - *un secteur Nté, secteur réservé à l'implantation de constructions, ouvrages ou installations à usage de télécommunication.*

Ces zones et secteurs incluent notamment, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques du PLU (pièces n°4) :

- *les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général, aux voies et ouvrages publics,*
- *les espaces boisés classés,*
- *le patrimoine bâti, paysager et écologique à protéger et à conserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural,*
- *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,*
- *les secteurs soumis aux risques naturels ou technologiques,*
- *les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation,*
- *le secteur de diversité commerciale*
- *le secteur au sein duquel les constructions sont soumises à permis de démolir*

Cf. pièce n°5

ARTICLE 5 EMBLEMES RÉSERVÉS

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés aux documents graphiques (pièces n°4) par un quadrillage cyan et identifiés par un numéro d'opération qui renvoie à la liste figurant en légende du document graphique mentionnant en outre la destination et le bénéficiaire.

ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES

Les périmètres indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.311.1 du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques en vertu de l'article R.421-23 alinéa g du code de l'urbanisme. Par exception, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages en vertu de l'article R.421-3-2 du code de l'urbanisme :

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

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

ARTICLE 7 PERMIS DE DÉMOLIR

Cf. pièce n°4-3g

Dans le secteur au sein duquel les constructions sont soumises à permis de démolir (pièce n°4-3g) comprenant notamment l'ensemble de la zone UA et les sites et secteurs bâtis (Ssb) identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir au titre de l'article R.421-28 alinéa e du Code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément ponctuel du patrimoine bâti (Epb) identifié sur les documents graphiques (pièces n°4) en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un permis de démolir au titre de l'article R.421-28 alinéa e du Code de l'urbanisme.

De plus, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située :

- *dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques doivent être précédés d'un permis de démolir au titre de l'article R.421-28 alinéa c du Code de l'urbanisme.*
- *dans un site inscrit ou un site classé doivent être précédés d'un permis de démolir au titre de l'article R.421-28 alinéa d du Code de l'urbanisme.*

ARTICLE 8 POSITION AU REGARD DE L'ARTICLE R.151-21 ALINÉA 3 DU CODE DE L'URBANISME

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

Sur le territoire de BRIONNE, l'ensemble du projet est apprécié dans chaque zone au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

CHAPITRE 2**DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS ET PERIMETRES PARTICULIERS****ARTICLE 1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS À RÈGLEMENT SPÉCIFIQUE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE R.151.34 ALINÉA 1 DU CODE DE L'URBANISME****1.1) Dispositions particulières dans les secteurs « i » :**

Cf. pièce n°6.3 relative au PPRI

Le secteur « i » désigne les parties du territoire affectées au risque « inondation » ou « remontée de nappes » au sein desquelles les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation doivent être prises en compte. Le PPRI s'appliquant en tant que servitude d'utilité publique, les types d'occupation et d'utilisation du sol projetés dans les zones à risque y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. Le PPRI est repris dans les annexes traitant des servitudes d'utilité publique au sein du dossier de Plan Local d'Urbanisme

1.2) Dispositions particulières dans les secteurs « p » :

Cf. pièce n°6.5 relative à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines

Le secteur « p » désigne les parties du territoire affectées par les périmètres de protection du captage des Fontaines au sein desquelles les prescriptions particulières édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique ce captage doivent être prises en compte. Les types d'occupation et d'utilisation du sol projetés dans ce secteur doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de cette servitude. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. Cet arrêté est repris dans les annexes traitant des servitudes d'utilité publique au sein du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

1.3) Dispositions particulières dans le secteur « t » :

Cf. pièce n°6.4 relative au PPRT

Le secteur « t » désigne les parties du territoire affectées au risque « technologique » au sein desquelles les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Technologique doivent être prises en compte.

Le PPRT s'appliquant en tant que servitude d'utilité publique, les types d'occupation et d'utilisation du sol projetés dans les zones à risque y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. Le PPRT est repris dans les annexes traitant des servitudes d'utilité publique au sein du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

1.4) Dispositions particulières dans les secteurs « ct » :

Dans les secteurs de dangers significatifs pour la vie humaine liés à la présence d'une canalisation souterraine de transport de gaz, repérés comme tels sur le plan de zonage en hachuré noir, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ainsi que la construction d'immeubles de grande hauteur sont interdites. De plus, tout projet d'urbanisation modifiant sensiblement la densité de logements devra être soumis aux gestionnaires des canalisations concernées.

L'article R111-2 du Code de l'urbanisme est cumulativement applicable aux dispositions sus décrites. Il dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »

1.5) Dispositions particulières dans les secteurs « cs » :

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) par un cercle rouge rempli de points et dans les secteurs de protection autour des bétoires avérées, identifiées sur les documents graphiques (pièces n°4) par un cercle bleu rempli de points, en vertu de l'article R.151-34 alinéa 1 du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

1.6) Dispositions particulières sur les chemins hydrauliques:

Sur les chemins hydrauliques identifiés et localisés par des traits bleus sur les documents graphiques (pièces n°4) en vertu de l'article R.151-34 alinéa 1 du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

Cf. pièce n°0.2 relative au recensement des indices de cavités souterraines

De plus, sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe de ces chemins hydrauliques, toute construction nouvelle à destination d'habitation, y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat, est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne ni les projets d'extensions, ni les annexes.

ARTICLE 2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DANS LE PÉRIMÈTRE DE ZONAGE ARCHÉOLOGIQUE

Cf. pièce n°4.3a relative au zonage archéologique

Dans le secteur de zonage archéologique, le code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont notamment les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha.

D'une manière générale et sur l'ensemble du territoire communal, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique. En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelle.

ARTICLE 3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SEIN DES COULOIRS DE NUISANCES SONORES

Cf. pièces n°7.1 et n°7.2 relatives au classement des infrastructures de transport terrestre

Les constructions sensibles (habitations, établissements de santé, hôtels, bâtiments d'enseignement, etc...) situées à proximité des infrastructures de transports terrestres bruyantes doivent respecter un isolement acoustique minimum déterminé en fonction du classement sonore de ces infrastructures et des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces infrastructures.

Cf. pièce n°4.3f relative aux OAP

ARTICLE 4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SEIN DES SECTEURS SOUMIS À DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La finalité des orientations d'aménagement et de programmation est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Tous travaux, constructions ou opérations réalisés dans les secteurs concernés par les OAP ne peuvent être contraires aux orientations retenues dans la pièce n°2 du dossier de PLU et doivent au contraire, dans une logique de compatibilité, contribuer à leur mise en œuvre.

Cf. pièce n°4.3e relative aux OAP

ARTICLE 5 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SEIN DU SECTEUR DE DIVERSITÉ COMMERCIALE

Dans ce secteur, le changement de destination des locaux affectés aux commerces de détail en faveur de l'habitation est interdit afin de préserver la diversité commerciale du centre-ville.

CHAPITRE 3**DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE
BATI, PAYSAGER ET ECOLOGIQUE****ARTICLE 1 DÉSIGNATION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE**

Les éléments ponctuels du paysage (Epp) à préserver ou à mettre en valeur, identifiés en vertu de l'article L.151-23 sont repérés sur les documents graphiques (pièces n°4) par :

- des ronds pleins bleus lorsqu'il s'agit de mares ;
- des traits en zigzag vert clair lorsqu'il s'agit de haies bocagères et ou de talus enherbés
- des traits en zigzag vert foncé lorsqu'il s'agit de la ripisylve
- d'un alignement de ronds vides lorsqu'il s'agit de haies domestiques d'essences régionales ;
- d'un alignement de figuré d'arbres vides lorsqu'il s'agit d'un alignement d'arbres remarquables
- un figuré d'arbre plein lorsqu'il s'agit d'arbres signaux isolés ;

Les sites et secteurs paysagers (Ssp) à préserver ou à mettre en valeur, identifiés en vertu de l'article L.151-23 sont repérés sur les documents graphiques (pièces n°4) par :

- une trame de triangles pour les taillis et boisements humides de la vallée de la Risle ;
- une trame de nids d'abeille pour les vergers et les cours fruitières
- une trame d'épis pour les parcs paysagers

Les éléments ponctuels du patrimoine bâti (Epb) à protéger ou à mettre en valeur, identifiés en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques (pièces n°4) par :

- une étoile pleine lorsqu'il s'agit de constructions à forte valeur patrimoniale ou relative au patrimoine industriel de la commune (en noir) ;
- un rectangle magenta pour les maisons et édifices recensés par le Service Régional de l'Inventaire ;
- une étoile vide lorsqu'il s'agit de maisons traditionnelles (en magenta), d'anciens bâtiments agricoles (en rouge) ou de dépendances et de petit patrimoine (en orange)

Les secteurs et sites bâtis d'intérêt patrimonial (Ssb) à protéger ou à mettre en valeur, identifiés en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques (pièces n°4) par une trame hachurée noire.

Cf. pièce n°0.3

Il convient d'ajouter les éléments du patrimoine classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques ou au titre des Sites, ces derniers faisant l'objet de prescriptions particulières définies par le code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 RAPPELS DE PROCÉDURE

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les éléments ponctuels paysagers (Epp) identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément ponctuel du patrimoine bâti (Epb) identifié sur les documents graphiques (pièces n°4) en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable si les travaux projetés ne sont pas soumis à permis de construire en application de l'article R.421-17 alinéa d du code de l'urbanisme.

Dans les sites et secteurs bâtis (Ssb) identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir au titre de l'article R.421-28 alinéa e du Code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément ponctuel du patrimoine bâti (Epb) identifié sur les documents graphiques (pièces n°4) en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un permis de démolir au titre de l'article R.421-28 alinéa e du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

3.1) Dispositions particulières pour les Epb et les Ssb :

D'une manière générale, tous les travaux, y compris les ravalements de façades, affectant des constructions isolées (Epb) ou des constructions insérées dans un site et secteur bâti (Ssb), identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques de la construction, ou les améliorer en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la commune ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage de Brionne.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordre irréversible dans les structures par exemple), tout projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés, ou situé à proximité immédiate, peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou architecturaux des constructions ou sites identifiés.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés. De plus,

- les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons seront implantés à l'intérieur des constructions ;*
- les nouveaux percements sur les façades principales peuvent être interdits. A défaut, ils doivent être ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures existantes de la façade dans un souci de composition générale.*

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

3.2) Dispositions particulières pour les Epp :

Les haies, alignements d'arbres et ripisylves, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Ils peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire, etc...) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains, d'une largeur maximum de 8 mètres, pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable

Les mares, identifiées sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être comblées ou obstruées.

3.3) Dispositions particulières pour les Ssp :

Les cours fruitières, les taillis et les boisements humides de la vallée de la Risle, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Une modification partielle de ces ensembles paysagers peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

Les parcs paysagers, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et sont inconstructibles en vertu du second alinéa dudit article au regard de leur intérêt paysager et écologique. Toutefois, la végétation qui les occupe peut être modifiée sous réserve que les nouveaux aménagements conduisent à une composition paysagère soignée et adaptée à la nécessité de restaurer le corridor écologique de la Risle en centre-ville.

CHAPITRE 4**LEXIQUE**

Les définitions de ce chapitre sont à prendre en compte pour appliquer les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 1 DÉFINITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS, USAGES DU SOL ET ACTIVITÉS

1.1) Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 :

La destination de construction «exploitation agricole et forestière» :

Prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme, cette destination comprend les deux sous-destinations suivantes: exploitation agricole et exploitation forestière.

*La sous-destination «**exploitation agricole**» recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.*

*La sous-destination «**exploitation forestière**» recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.*

La destination de construction «habitation» :

Prévue au 2° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme, cette destination comprend les deux sous-destinations suivantes: logement et hébergement.

*La sous-destination «**logement**» recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.*

La sous-destination «**hébergement**» recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction «commerce et activité de service» :

Prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, cette destination comprend les six sous-destinations suivantes: artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination «**artisanat et commerce de détail**» recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

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

La sous-destination «**commerce de gros**» recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination «**activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**» recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination «**hébergement hôtelier et touristique**» recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination «**cinéma**» recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction «équipements d'intérêt collectif et services publics» :

Prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, cette destination comprend les six sous-destinations suivantes: locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination «**locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**» recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

La sous-destination «**établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**» recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination «**salles d'art et de spectacles**» recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination «**équipements sportifs**» recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination «**autres équipements recevant du public**» recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «*Équipement d'intérêt collectif et services publics*». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» :

Prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, cette destination comprend les quatre sous-destinations suivantes: industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination «**industrie**» recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination «**entrepôt**» recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination «**bureau**» recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination «**centre de congrès et d'exposition**» recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

1.2) Les autres usages du sol et installations pouvant être réglementées sont les suivantes :

Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Affouillement et exhaussement :

Il peut s'agir notamment de travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée ou de bassins, étangs ou réservoirs creusés, sans mur de soutènement. Sont soumis à déclaration préalable les affouillements et exhaussements d'une superficie supérieure à 100 m² et/ou d'une hauteur ou profondeur supérieure à 2 mètres

Annexe :

Bâtiment complétant un bâtiment principal et dépendant de ce dernier. L'annexe peut être attenante, c'est à dire accolée, à la fois juxtaposée et solidaire au bâtiment principal ou non attenante. Une annexe attenante ne présente aucune ouverture directe vers l'habitation par opposition à l'extension qui constitue une continuité, un agrandissement de l'habitation principale. Il peut s'agir d'un garage, abri de jardin, bâtiment de rangement de matériel, local, atelier, cellier, abri pour animaux, gloriette, remise, piscine couverte ou non, cave, pergola...

Caravanes :

En vertu de l'article R.111-47 du code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Comme les maisons mobiles, les chalets démontables, les bungalows, la caravane qui perd ses moyens de mobilité, entre dans le champ d'application du permis de construire.

Etablissement recevant du public :

Selon l'article R 123-2 du code de la construction et de l'habitation, « ... constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel ».

Gîte rural :

Logement de vacances meublé et équipé, situé en espace rural et mis à la disposition d'hôtes en échange d'une contribution financière. Les gîtes ruraux doivent être situés en zone rurale à vocation touristique dans un site agréable et doivent s'insérer parfaitement dans le paysage. L'extérieur de bâtiment doit répondre aux spécificités de la région et s'intégrer dans le cadre local. Ils peuvent être localisés à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bourg. En revanche, ils ne peuvent pas être installés en ville ou dans une station balnéaire. Les gîtes ruraux doivent être d'usage totalement indépendant ou dans une maison seule. Les gîtes ruraux sont donc des meublés indépendants de tout autre logement, disposant d'une salle commune, d'une cuisine équipée de manière satisfaisante, d'une ou plusieurs chambres et de sanitaires décentes.

On distingue des gîtes ruraux les chambres d'hôtes qui sont des logements aménagés dans la résidence principale de l'exploitant à des fins d'hébergement touristique. Il s'agit donc d'une activité d'hébergement par des particuliers n'ayant pas la qualité de professionnels de l'hôtellerie auprès d'autres particuliers consommateurs.

Habitation légère de loisirs (HLL) :

En vertu de l'article R.111-37 du code de l'urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Il apparaît également en filigrane dans la jurisprudence que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

Immeuble de grande hauteur :

Selon l'article R 122-2 du code de la construction et de l'habitation, constitue un immeuble de grande hauteur : « tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé, par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie :

- *à plus de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation, tels qu'ils sont définis par l'article R. 111-1 ;*
- *à plus de 28 mètres pour tous les autres immeubles.*

Fait partie intégrante de l'immeuble de grande hauteur l'ensemble des éléments porteurs et des sous-sols de l'immeuble.

En font également partie les corps de bâtiments contigus, quelle que soit leur hauteur, lorsqu'ils ne sont pas isolés de l'immeuble de grande hauteur dans les conditions précisées par le règlement de sécurité prévu à l'article R. 122-4.

Par dérogation à l'alinéa précédent, les parcs de stationnement situés sous un immeuble de grande hauteur ne sont pas considérés comme faisant partie de l'immeuble lorsqu'ils sont séparés des autres locaux de l'immeuble par des parois coupe-feu de degré 4 heures ou REI 240 et qu'ils ne comportent au maximum qu'une communication intérieure directe ou indirecte avec ces locaux dans les conditions définies par le règlement de sécurité prévu à l'article R. 122-4. Ne sont pas considérés comme faisant partie de l'immeuble les volumes situés en partie basse de l'immeuble de grande hauteur qui répondent aux conditions d'indépendance et aux mesures de sécurité fixées par l'arrêté mentionné à l'article R. 122-4.

Ne constitue pas un immeuble de grande hauteur l'immeuble à usage principal d'habitation dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 28 mètres et au plus à 50 mètres, et dont les locaux autres que ceux à usage d'habitation répondent, pour ce qui concerne le risque incendie, à des conditions d'isolement par rapport aux locaux à usage d'habitation, fixées par l'arrêté mentionné à l'article R. 122-4.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

En vertu de l'article L.511-1 du code de l'environnement, « sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles L. 100-2 et L. 311-1 du code minier. »

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Lotissement :

En vertu de l'article L.442.1 du code de l'urbanisme, constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis

Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs :

En vertu de l'article R.111.51 du code de l'urbanisme, sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Résidences mobiles de loisirs :

En vertu de l'article R.111.41 du code de l'urbanisme, sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

ARTICLE 2 DÉFINITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION**Acrotère :**

L'acrotère est un muret, en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture-terrasse et comportant le relevé d'étanchéité. D'une manière générale, l'acrotère est le mur en maçonnerie situé tout autour de la toiture terrasse.

Comble :

Un comble est l'espace intérieur délimité par la charpente, compris entre le plancher haut d'un étage droit et le toit d'une construction, dès lors que les murs de façades sont réduits en hauteur de plus de la moitié par la pente du toit par rapport aux étages inférieurs, et qui se distingue notablement des étages inférieurs sur le plan de son habitabilité ou de son aspect extérieur. Le mur du comble est également dénommé pied-droit.

Etage ou niveau de construction :

Un étage en architecture est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment. Un étage ou niveau de construction est un ensemble de locaux contigus pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers alors que les plafonds peuvent être variables en forme et très dissociés selon la hauteur libre qu'ils délimitent.

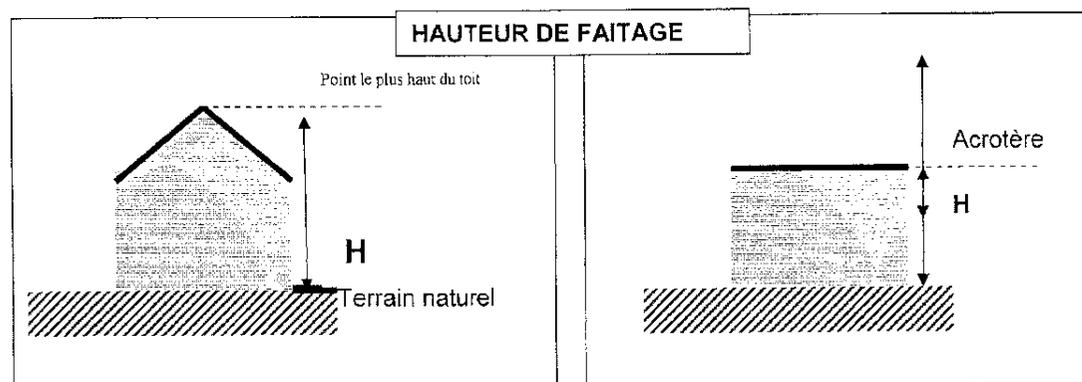
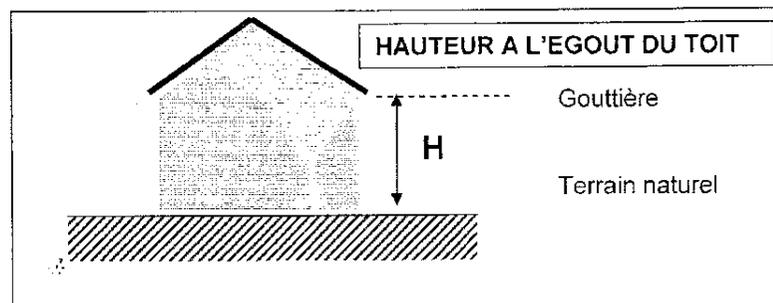
Faitage :

Le faitage constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposés.

Hauteur :

La hauteur d'une construction (H) est égale à la plus grande différence de cote possible entre n'importe lequel des points de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Ne sont pas comptés dans la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que garde-souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques des ascenseurs, garde-corps et acrotères, antennes, paratonnerres.

(Cf. schéma illustratif sur la page suivante)



ARTICLE 3 DÉFINITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**Alignement :**

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fonds privé et ce qui relève du domaine public. Toutefois, au sens du présent règlement, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et le domaine privé que la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale.

Axe de la voie :

L'axe de la voie correspond à la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Baie :

Une baie est l'ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres. L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent des pièces principales (celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail) ou des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-avant, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage...

Au sens du présent règlement, ne constitue pas une baie :

- *une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher en étage ;*
- *une porte non vitrée ;*
- *les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent*

Emprise publique :

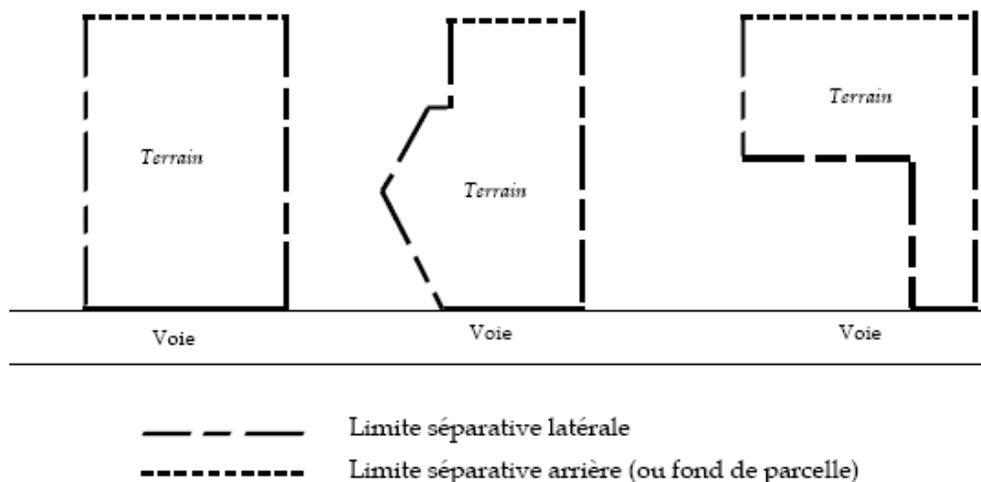
L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics...

Limite d'emprise :

La limite d'emprise désigne d'une manière générale la limite entre la propriété privée et les voies, les places et les emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places.

Limite séparative :

La limite séparative désigne à la fois les limites latérales et de fond de parcelle. En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration simple en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures

**Terrain :**

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu dans les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

Unité foncière :

L'unité foncière recouvre exactement la même notion que le terrain. Elle désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

Voie :

La voie constitue la desserte du terrain bâti ou non bâti sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des chemins piétonniers à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

- *Une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances, comme les trottoirs ou les accotements.*
- *Une voie privée se distingue de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Elle correspond, en général, à une voie appartenant à une personne privée ouverte à la circulation publique (voie privée de lotissement par exemple), mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tel les chemins ruraux.*

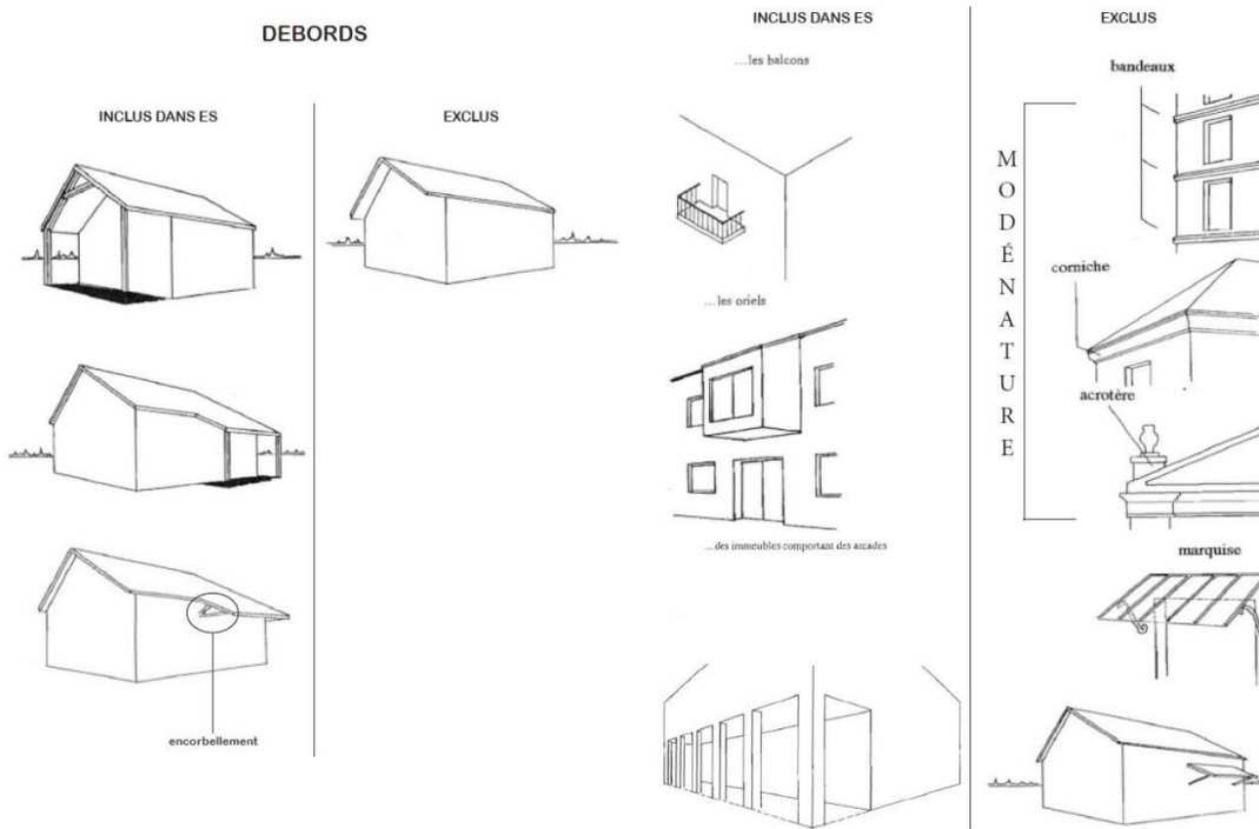
Vue :

Une vue est un aménagement (fenêtre, vasistas, lucarne, terrasse, balcon) d'où un propriétaire peut voir chez son voisin. L'aménagement peut être fixe et fermé (vitre scellée dans le mur) ou ouvert et laissant passer l'air. Ce qui caractérise une vue, c'est qu'elle laisse passer le regard. Il y a transparence et non opacité. La vue peut être :

- *droite : dans ce cas la vue est l'espace balayé par le regard, lorsque l'on se place dans l'axe de l'ouverture et que l'on regarde droit devant soi, sans se pencher à droite ou à gauche.*
- *oblique : dans ce cas la vue est l'espace balayé par le regard lorsque l'on se place au milieu de la fenêtre et qu'on se penche à gauche et à droite.*

ARTICLE 4 DÉFINITIONS RELATIVES À L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, en vertu de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme,. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



ARTICLE 5 DÉFINITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**Châssis :**

Un châssis est un cadre en bois ou en métal dans lequel s'adapte une porte ou une fenêtre généralement vitrée.

Chéneau :

Le chéneau est le canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie

Corniche :

Une corniche est une saillie couronnant une construction. Elle constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

Débord de toiture :

Le débord de toiture désigne la partie inférieure de la toiture, implantée en excroissance par rapport au plan de la façade.

Enduit :

L'enduit extérieur dit « enduit de façade », est un mélange avec lequel on recouvre les murs en maçonnerie : il est constitué de matériaux inertes tels que sables, granulats...qui lui donnent son aspect, sa couleur, et de liants qui assemblent par collage les matériaux inertes et assurent ainsi les performances des enduits : étanchéité, perméabilité, souplesse, dureté... L'appellation « crépi » est encore souvent employée pour désigner l'enduit de parement.

Façade :

La façade est communément appréciée comme celle du bâtiment situé du côté de la voie publique. Au sens du présent règlement, elle doit s'entendre comme l'élévation avant et arrière d'un bâtiment.

Fenêtre :

En architecture et construction, une fenêtre est une baie, une ouverture dans un mur avec ou sans vitres. Une fenêtre assure plusieurs fonctions pour le local concerné : éclairage, vue intérieur-extérieur ou vers extérieur seul, aération, ...tout ceci en respectant la séparation des lieux par l'isolation thermique et acoustique...

Une fenêtre peut être fixe ou bien s'ouvrir et comporte alors un ouvrant. La partie scellée au mur de manière étanche est le fixe, le bâti, le dormant, et la partie mobile, soit le vantail - soit le châssis intermédiaire glissant - soit le dôme, l'ouvrant qui, refermé, doit assurer s'il est en façade l'étanchéité aux intempéries et au bruit.

Fenêtre de toit :

Une fenêtre de toit est une ouverture vitrée placée dans un comble et suivant la pente du toit. On distingue les châssis à tabatière dont le cadre peut se soulever comme un couvercle, les châssis à basculement appelé aussi velux du nom de la marque de fenêtre de toit la plus connue, les verrières lorsque la surface vitrée est importante et les tuiles de verre.

Huisserie :

Une huisserie est un bâti de menuiserie constituant l'encadrement d'une porte ou d'une fenêtre.

Linteau :

Le linteau est une poutre horizontale située au-dessus d'une ouverture (porte ou fenêtre).

Lucarne :

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour et permettre l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie

Menuiserie :

Le mot « menuiserie » définit l'art du travail du bois. A l'origine, le menuisier est celui qui transforme et modifie le bois en outil ou en ouvrage telles que les portes, les fenêtres... Au sens du présent règlement, bien que le matériau de base ne soit plus nécessairement le bois, mais les matières plastiques, l'aluminium, le PVC ou les composites, le nom de menuiserie a été conservé pour les portes et les fenêtres.

Parement :

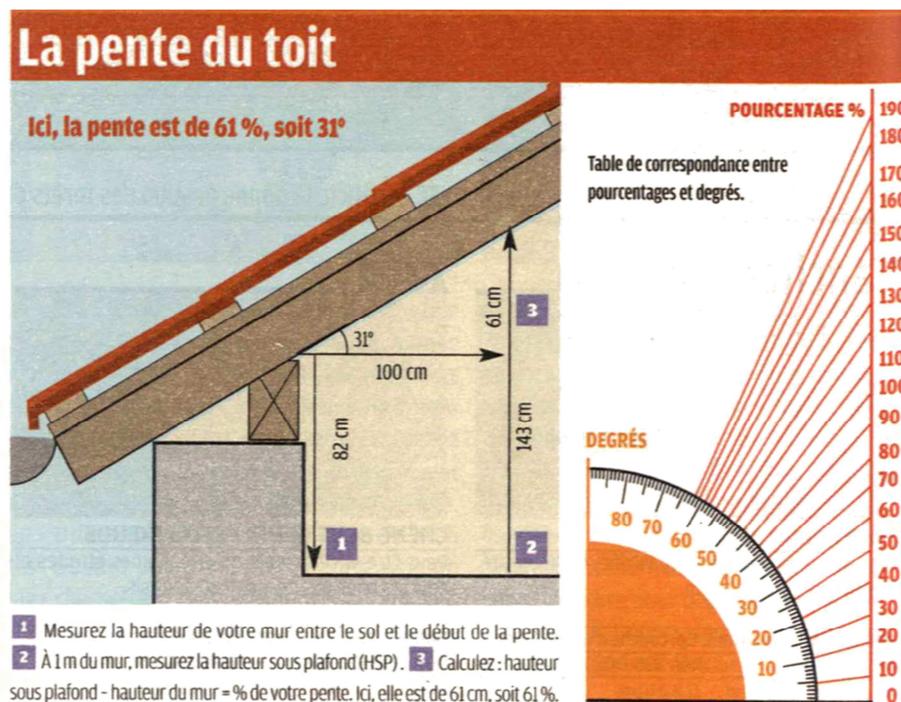
Le parement désigne la face d'un matériau utilisée en revêtement pour son aspect décoratif : briques de parement, pierres de parement...

Panneau solaire :

Le panneau solaire est un élément permettant d'assurer la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique ou thermique. A ce titre, un panneau solaire photovoltaïque produit de l'électricité et un panneau solaire thermique produit de la chaleur

Pente du toit :

La pente désigne la déclivité d'un pan de toiture, d'une gouttière, etc. En principe, la pente est exprimée par le dénivelé rapporté à l'unité de longueur horizontale ou par leur rapport en pourcentage. Il ne faut pas confondre la pente avec l'inclinaison qui est la mesure de l'angle formé avec le plan horizontal, exprimée en degrés.



Saillie :

Une saillie désigne une partie de construction dépassant le plan de la façade ou de la toiture

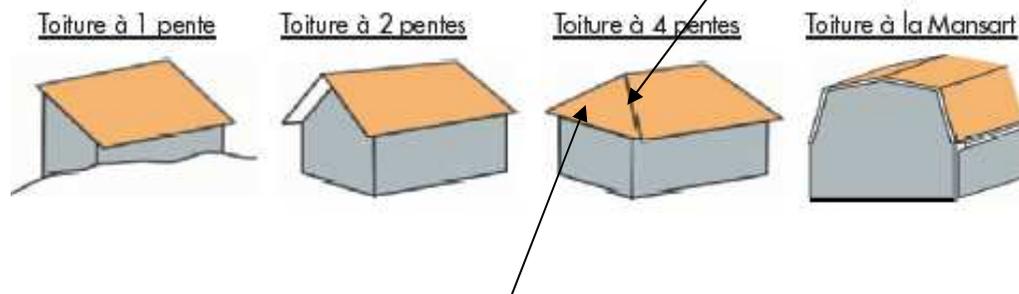
Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, et les balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts. Ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Pour les détails des calculs et des surfaces à prendre en compte, il convient de se référer à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

Toiture :

La toiture en pente correspond à une couverture comportant un ou plusieurs pans inclinés tandis que la toiture-terrasse correspond à une couverture quasiment plate.

Arêtier : Ligne saillante (inclinée, droite ou courbe) formée par l'intersection latérale de deux versants d'une toiture



Croupe : Versant de toiture incliné à l'extrémité d'un comble, généralement de forme triangulaire ou trapézoïdale, délimité par deux arêtiers et un égout

Versant :

Le versant désigne la partie d'un toit généralement de surface plane, limitée au minimum sur trois côtés, souvent quatre, par une ou plusieurs lignes de couverture : égout, rive latérale, rive de tête, faîtage, arêtier Le versant est ainsi un pan de toiture ou l'ensemble de pans de toiture présentant une même orientation : dans un toit à la Mansart, par exemple, chaque versant est composé de deux pans.

ARTICLE 6 DÉFINITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Espaces libres :**

Les espaces libres désignent la surface du terrain non occupées par les constructions.

Espaces non bâtis :

Les espaces non bâtis comprennent :

- *les espaces non bâtis imperméabilisés tels que les terrasses non couvertes surélevées ou non par rapport au sol naturel, les aires de jeux, les voies d'accès, les aires de manœuvres des véhicules, les places de stationnement à l'air libre, etc...*
- *les surfaces non imperméabilisées dont les espaces verts et les surfaces semi-ouvertes c'est-à-dire les surfaces dont le revêtement, outre le fait d'être perméable à l'air et à l'eau, assure l'infiltration de l'eau, etc...*

Espaces verts :

Les espaces verts sont les surfaces en pleine terre végétalisées indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Au sens du présent règlement, sont assimilés à des espaces verts, les espaces végétalisés sur les dalles ou sur les toitures terrasses des constructions souterraines s'ils comprennent une épaisseur de terre supérieure à 0.80 m. Les espaces non bâtis imperméabilisés et les surfaces semi-ouvertes sont exclus des espaces verts.

Terrain :

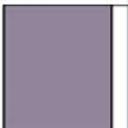
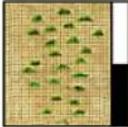
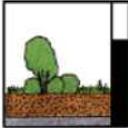
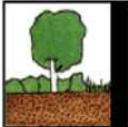
Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu dans les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

Surface éco-aménageable :

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle et de leur coefficient de biotope (CoefBio) suivant la formule suivante :

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{CoefBio A}) + (\text{surface de type B} \times \text{CoefBio B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{CoefBio N})$$

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient de biotope compris entre 0 et 1 en fonction de son potentiel écologique, selon le tableau suivant :

Coefficient de biotope	Nature de surface
 Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
 Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
 Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
 Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
 Verdissage vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
 Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

ARTICLE 7 DÉFINITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

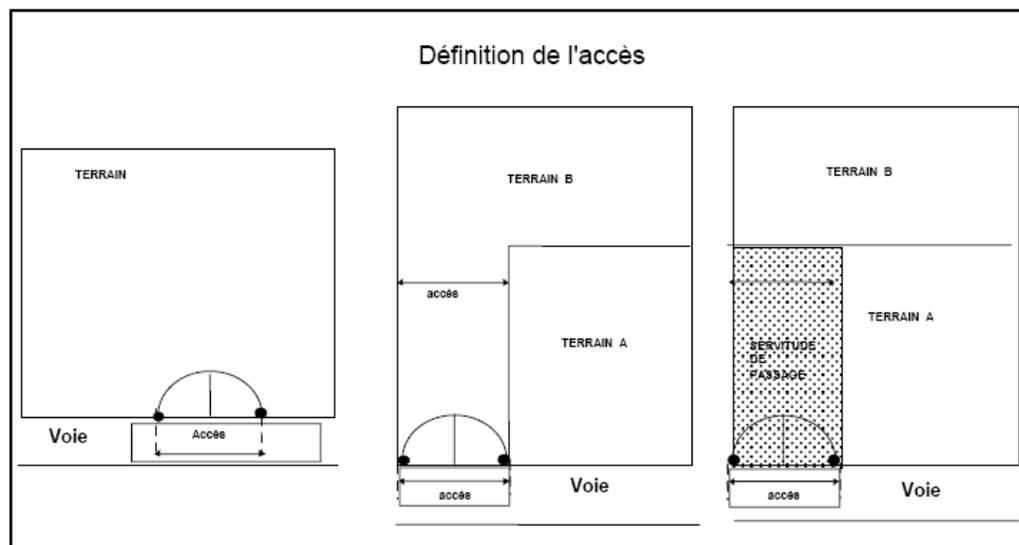
Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, et les balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts. Ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Pour les détails des calculs et des surfaces à prendre en compte, il convient de se référer à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 DÉFINITIONS RELATIVES À LA DESSERTE EN VOIRIE ET RÉSEAUX

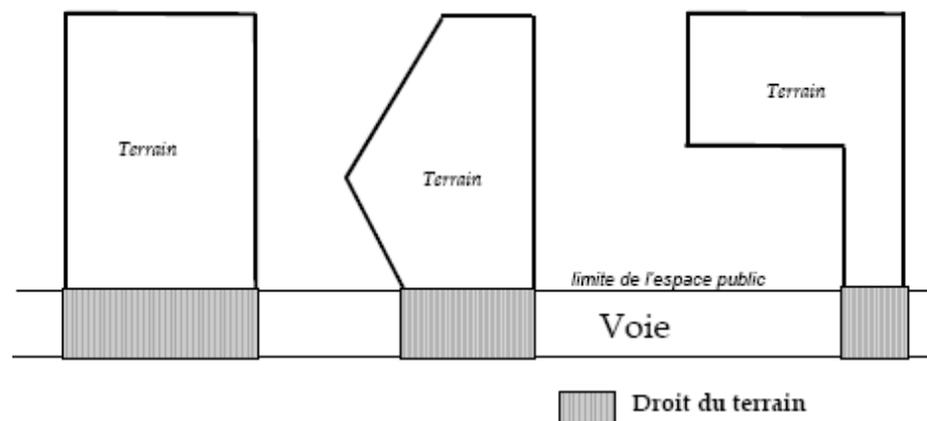
Accès :

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité. A contrario, un terrain qui n'a pas d'accès est enclavé



Droit du terrain :

Le droit est l'espace situé sur le domaine public de part et d'autre de la chaussée, limité par la façade du terrain à la jonction de l'espace public.

**Terrain :**

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu dans les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

Voie :

La voie constitue la desserte du terrain bâti ou non bâti sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des chemins piétonniers à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

- *Une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances, comme les trottoirs ou les accotements.*
- *Une voie privée se distingue de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Elle correspond, en général, à une voie appartenant à une personne privée ouverte à la circulation publique (voie privée de lotissement par exemple), mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tel les chemins ruraux.*

CHAPITRE 5**MODALITES D'APPLICATION DES
DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES****SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITÉS**

Les présentes modalités déterminent, pour les seules destinations, usages du sol ou activités définies par le présent règlement, la manière d'appliquer, si nécessaire, les dispositions qui leur sont destinées.

- 1.1) Les locaux accessoires sont réputés avoir les mêmes destinations et sous-destinations que le local principal.
- 1.2) Les locaux d'entreposage liés à un commerce ou à une activité artisanale relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface de plancher (telle qu'elle est définie par l'article L.112.1. du code de l'urbanisme) du bâtiment projeté.
- 1.3) L'extension d'une construction existante ne doit pas être trop importante et ne doit pas conférer plus de droits que ceux qui seraient accordés par le PLU en cas de construction d'un nouveau bâtiment, la construction nouvelle devant demeurer subsidiaire.
- 1.4) Les changements de destination portent sur les destinations et non sur les sous-destinations.
- 1.5) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment légalement édifié détruit et démolé depuis moins de dix ans doit être entendue comme une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit, selon la même implantation, la même surface, le même volume (donc la même hauteur) et, si nécessaire, le même aspect extérieur ;
- 1.6) La réhabilitation d'une construction existante concerne l'amélioration et/ou la mise aux normes de ladite construction n'entraînant pas de changement d'affectation. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage...) moyenne ou lourde tandis que la restauration reste réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'il s'agit de remettre en état à l'identique.

1.7) La rénovation concerne les opérations qui commencent par une démolition. Elles sont similaires aux opérations de travaux neufs si ce n'est la phase de démolition et de libération des emprises foncières.

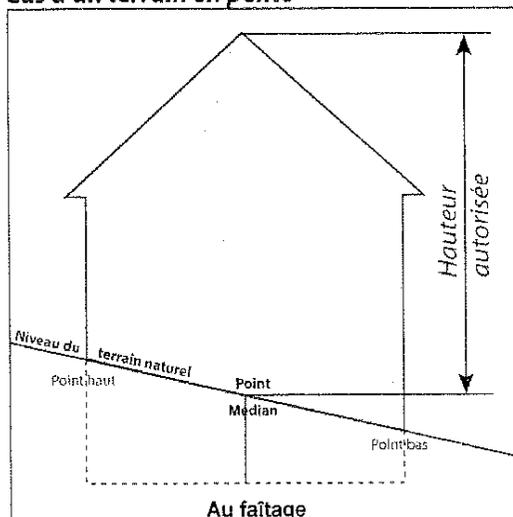
SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1) MODALITÉS D'APPLICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR

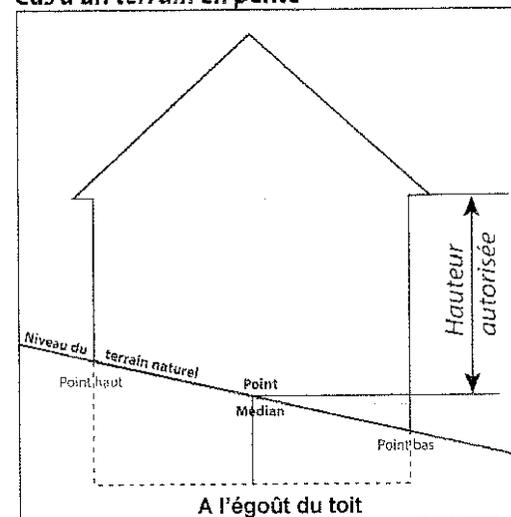
Les présentes modalités déterminent, la manière d'appliquer, si nécessaire, les dispositions relatives à la hauteur des constructions.

1.1) Dans le cas d'un terrain en pente, les cotes moyennes du terrain d'assiette de la construction serviront de référence selon le schéma ci-joint :

Cas d'un terrain en pente

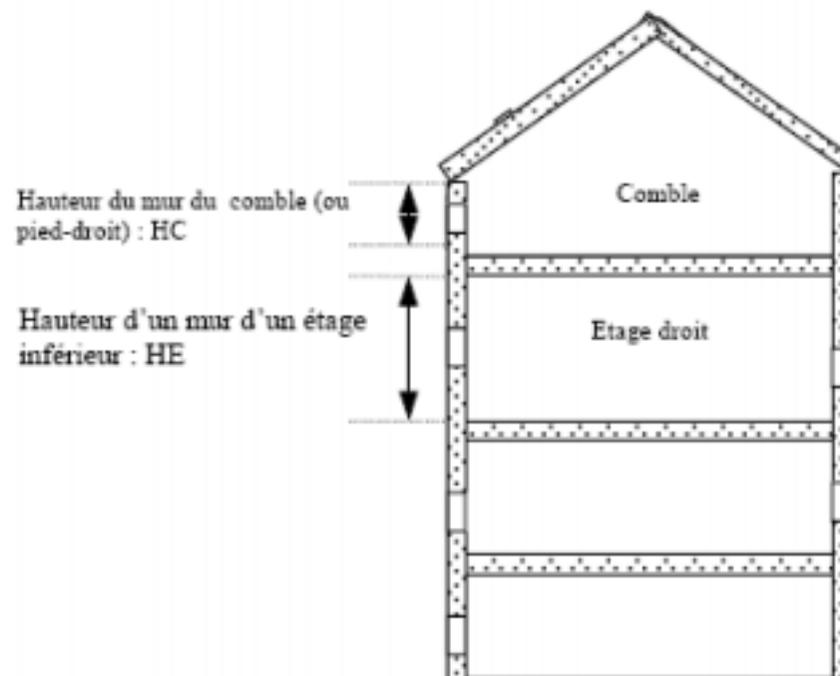


Cas d'un terrain en pente



1.2) Pour l'application de la règle de hauteur exprimée en nombre de niveaux :

- le rez-de-chaussée (R) est compris comme un niveau au même titre que les étages supérieurs. Par contre, le sous-sol n'est pas compris comme un niveau dès lors où la moitié (sous-sol semi-enterré) ou plus de la moitié est enterré, c'est-à-dire sous le terrain naturel après travaux.
- Le niveau de combles (C) correspond à un comble aménageable ou non, dont le pied droit (ou HC sur le schéma ci-joint) est inférieur ou égal à 1 mètre. Si le pied droit est supérieur à 1 mètre, le niveau de combles sera considéré comme un étage droit et ne pourra être assimilé au niveau C.



2) MODALITÉS D'APPLICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les présentes modalités déterminent, la manière d'appliquer, si nécessaire, les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- 2.1) *Seules les emprises publiques qui ne peuvent être qualifiées de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains sont concernées par les règles relatives à l'implantation d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques.*
- 2.2) *En l'absence de toute précision ou de toute disposition contraire du règlement de chaque zone, les règles générales relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent ni le long de la voie ferrée, ni le long des berges de la Risle et de ses bras, ni le long du ruisseau des Fontaines.*
- 2.3) *Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction, y compris les balcons, au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ou les parties enterrées des constructions.*

3) MODALITÉS D'APPLICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les présentes modalités déterminent, la manière d'appliquer, si nécessaire, les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- 3.1) *Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction, y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ou les parties enterrées des constructions.*
- 3.2) *Outre les dispositions du présent règlement, il convient de rappeler que les articles suivants du Code Civil imposent des règles de distance pour la création d'une ouverture :*

Art.675 : L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

- Art 676 : *Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.*
- Art 677 : *Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée et à dix-neuf décimètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs*
- Art 678 : *On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage [...].*
- Art 679 : *On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.*
- Art 680 : *La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés*

4) MODALITÉS D'APPLICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les présentes modalités déterminent, la manière d'appliquer, si nécessaire, les dispositions relatives à l'implantation des constructions sur un même terrain.

La distance minimale entre les deux constructions est comptée perpendiculairement de tout point de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les parties enterrées des constructions mais y compris les balcons.

5) MODALITÉS D'APPLICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Les présentes modalités déterminent, la manière d'appliquer, si nécessaire, les dispositions relatives au stationnement.

5.1) Lorsque le nombre de places de stationnement à créer résulte d'un calcul, le résultat obtenu est arrondi au nombre entier inférieur.

5.2) Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations dont une norme a été fixée par le présent règlement, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chaque destination la norme qui lui est propre.

6) MODALITÉS D'APPLICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du PLU et des règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret et sont pris en compte, pour l'application de ces dispositions :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Cela ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, notamment dans les sites et secteurs bâtis (Ssb) identifiés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.151.9 du code de l'urbanisme et dans le champ de visibilité d'un monument historique.

SECTION III – DESSERTE ET RÉSEAUX

Aucune modalité d'application n'est fixée pour les dispositions du règlement relatives à cette section.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

La zone UA correspond au centre ancien et historique de la commune où l'urbanisation y est dense et les constructions édifiées en ordre continu ou semi-continu. Il s'agit d'une zone mixte à vocation principale d'habitation, de commerces et de services.

Cf. pièce n°4-3b

Cette zone comprend un secteur « i » au sein duquel des dispositions particulières sont instaurées.

Cf. pièce n°4-3e

Cette zone comprend le secteur de diversité commerciale au sein duquel des dispositions particulières sont instaurées.

Rappels :

Cette zone est comprise dans le secteur au sein duquel le permis de démolir est instauré. Ainsi, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir au sein de ce secteur.

Cf. pièce n°4-3g

Cette zone est comprise dans le périmètre de zonage archéologique. Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles et le Préfet de Région pourra être saisi afin d'examiner si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Cf. pièce n°4-3a

Cette zone comprend des secteurs soumis à des Orientations Particulières d'Aménagement. Au sein de ces derniers, tous travaux, constructions ou opérations ne peuvent être contraires aux orientations retenues dans la pièce n°2 du dossier de PLU et doivent, dans une logique de compatibilité, contribuer à leur mise en œuvre.

Cf. pièce n°4-3f et pièce n°2 relative aux OAP

**SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITÉS**

**UA.I.1 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols,
constructions et activités interdites**

Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les exploitations agricoles et forestières ;*
- *Les industries ;*
- *Les entrepôts ;*
- *Les commerces de gros ;*
- *L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;*
- *Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs (parcs résidentiels de loisirs) ;*
- *Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;*
- *Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
- *Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs ;*

De plus, toute occupation et utilisation du sol susceptible de porter atteinte à la biodiversité est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges de la Risle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des travaux nécessaires à l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante déjà présente dans cette bande de 6 mètres sous réserve du respect de l'ensemble des autres dispositions du règlement de la zone UA.

De plus, toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentiers piétonniers repérés sur les documents graphiques en application de l'article L.151-38 est interdite.

UA.I.2 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à condition

I2.1) Dans l'ensemble de la zone UA, sont soumises à condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités commerciales et artisanales, comprenant ou non des installations classées, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, etc...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et le voisinage bâti immédiat.*
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Sauf dispositions contraires, les dispositions du présent chapitre pourront ne pas être appliquées aux seules constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, électricité, gaz...) et aux services urbains (voirie, assainissement, transport) ;*
- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager ;*
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;*
- Les démolitions sous réserve de la délivrance d'un permis de démolir ;*
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli dans un délai de dix ans, est autorisée à moins que le sinistre soit lié à un risque identifié pour lequel des dispositions particulières existent et ne permettent pas de tels travaux (Cf. article 1 du chapitre 2 du titre I)*

- *La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère ou écologique du site dans lequel il est implanté.*

Cf. pièce n°6-3

I2.2) De plus, dans le secteur « i », les occupations et utilisations du sol sont subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI.

UA.I3 Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. pièce n°4-3e

I3.1) Afin de préserver la diversité commerciale du centre-ville, le changement de destination des locaux affectés aux commerces de détail en faveur de l'habitation est interdit dans le secteur de diversité commerciale.

I3.2) Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il conviendra de privilégier des programmes mixtes logements/commerces/services pour une meilleure diversité urbaine en favorisant notamment l'intégration d'activités (commerces ou services) au rez-de-chaussée des bâtiments projetés.

I3.3) Les constructions à usage d'habitation collective devront disposer de logements diversifiés en terme de superficie (studio, F2, F3, F4...)

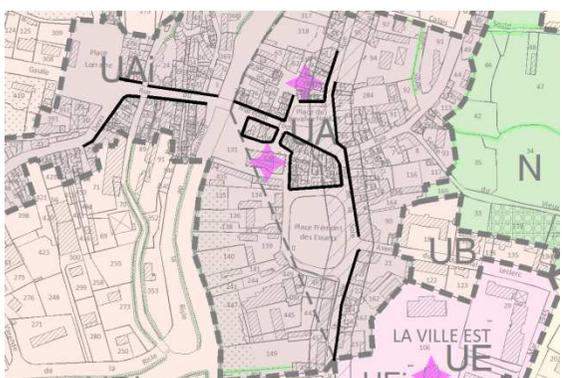
SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA.II.1 Volumétrie et implantation des constructions

UA.II.1.1) La hauteur des constructions

II1.1.1) Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception des terrains situés le long de l'alignement figurant sur le règlement graphique (Cf. pièces n°4-1 et 4-2) :

Extrait du plan de zonage (pièces 4-1 et 4-2) faisant figurer les alignements le long desquels les constructions seront soumises à des dispositions particulières de manière à préserver la morphologie du centre historique de la commune. Il s'agit notamment des abords de la rue du Maréchal Foch, de la Place du Chevalier Herluin et de la rue de la Soie :



II1.1.1.1) Dispositions générales :

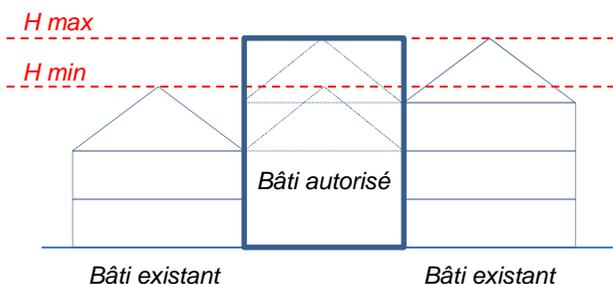
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 niveaux, soit un rez-de-chaussée, deux étages et un niveau de combles (R+2+C), sans pouvoir dépasser 13 mètres par rapport au point le plus bas de la construction (altitude du terrain naturel avant travaux).
- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage.

II1.1.1.2) Dispositions particulières :

Des hauteurs différentes de celles fixées à l'alinéa précédent peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, réhabilitation, changement de destination ...) sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à 13 mètres. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Schéma illustratif de la règle de hauteur pour les constructions implantées à l'alignement selon l'alinéa II1.1.2 (vue en coupe) :



II1.1.2) Pour les terrains situés le long de l'alignement figurant sur le règlement graphique (Cf. pièces n°4-1 et 4-2) :

La hauteur des constructions ne pourra être supérieure à celle du bâtiment adjacent le plus élevé, ni inférieure à celle du bâtiment adjacent le plus bas.

II1.1.2) De plus, dans le secteur « i » la hauteur des constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UA.II.1.2) L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

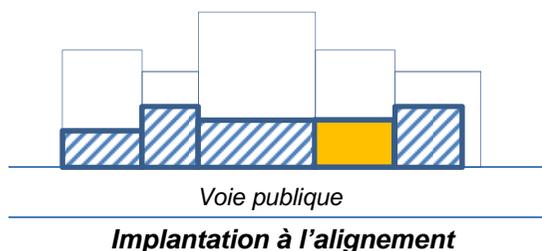
II1.2.1) Dans l'ensemble de la zone UA :

II1.2.1.1) Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées notamment lorsque la reconstitution, le maintien ou la confortation d'un front bâti aligné sont en jeu. En cas d'alignement possible sur deux voies, l'alignement de la construction doit se faire pour le moins sur la voie de desserte principale.

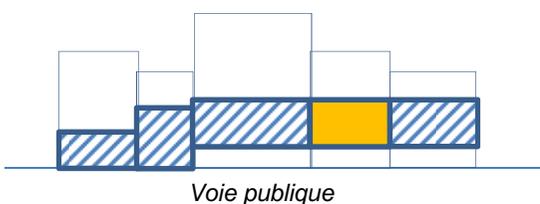
II1.2.1.2) Toutefois, une implantation en retrait de l'alignement ou différente de celle fixée ci-dessus pourra être autorisée ou imposée :

- lorsque l'alignement est déjà bordé de constructions sur les 2/3 de la longueur de la façade ;
- lors de l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle existante ;

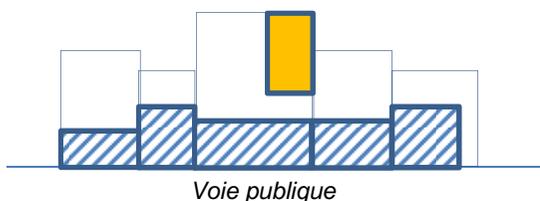
Schéma illustratif de la règle définie à l'alinéa II1.2.1.1 sur lequel le polygone orange représente la construction à édifier (vue en plan) :



Schémas illustratifs de quelques cas particuliers de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques tels que définis à l'alinéa II1.2.1.2 sur lequel le polygone orange représente la construction à édifier (vue en plan) :



Cas particulier de l'implantation en retrait pour un motif de composition urbaine

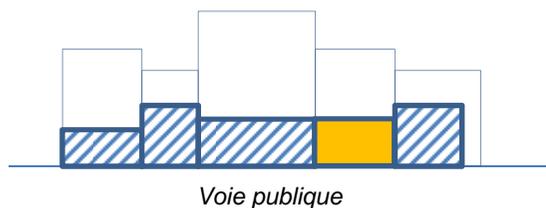


Cas particulier de l'implantation en retrait lorsque le front de rue est déjà bâti

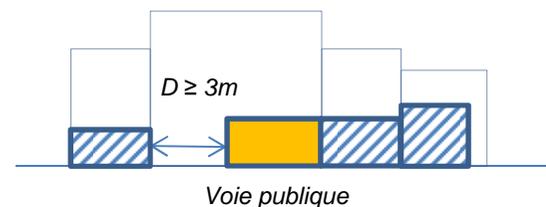
- pour des raisons architecturales ou de composition urbaine lorsque la construction projetée permet de prolonger ou reconstituer un ordonnancement bâti en retrait par rapport à l'alignement, s'il présente au moins deux constructions mitoyennes existantes, en bon état et de volume comparable ;
- pour la réalisation de décrochés de façades de profondeur limitée ou de retraits ponctuels, justifiés par des motifs de composition urbaine ou d'insertion architecturale de la construction ;
- au regard des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.

II1.2.2) De plus, dans le secteur « i » l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

Schémas illustratifs de la règle définie au 1^{er} alinéa de l'article II1.3.1.1 sur lequel le polygone orange représente la construction à édifier (vue en plan) :

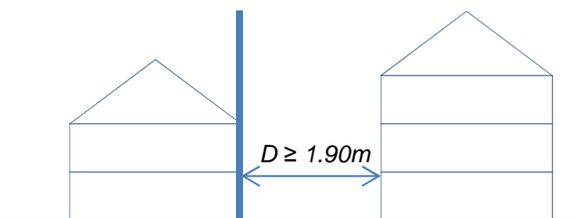


Cas n°1 : implantation en ordre continu



Cas n°2 : implantation en ordre semi-continu

Schéma illustratif de la règle définie au 2^{ème} alinéa de l'article II1.3.1.1 (vue en coupe) :



Cas n°1 : en limite séparative

Cas n°2 : en retrait de la limite séparative

UA.II.1.3) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II1.3.1) Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception des terrains situés le long de l'alignement figurant sur le règlement graphique (Cf. pièces n°4-1 et 4-2) :

II1.3.1.1) Dispositions générales :

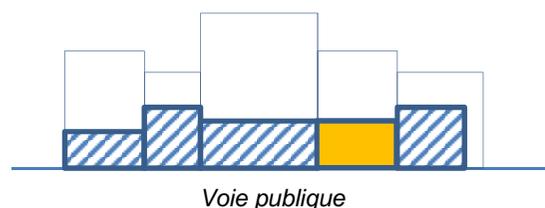
- Pour les constructions à implanter à l'alignement des voies publiques, la règle générale est la suivante : les constructions devront être implantées en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite séparative à une autre (sur la totalité de la largeur de la propriété), ou en ordre semi-continu, c'est-à-dire en limite d'un côté et en retrait de l'autre, celui-ci ne pouvant être inférieur à 3 mètres (passage d'un véhicule motorisé).
- Pour les autres constructions, la règle générale est la suivante : à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1.90 mètres.

II1.3.1.2) Dispositions particulières :

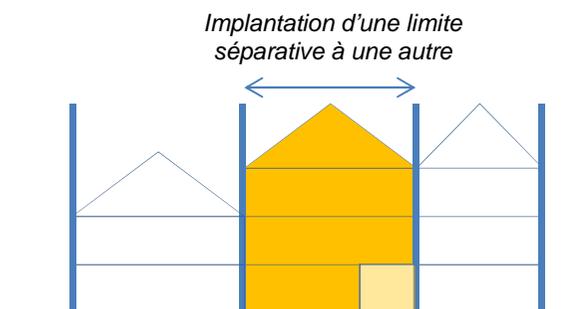
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- lors de l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle existante ;
- au regard des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain d'angle notamment...) afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.

Schémas illustratifs de la règle définie à l'article II.3.2.1 sur lequel le polygone orange représente la construction à édifier :



Cas n°1 : implantation en ordre continu (vue en plan)



Cas n°2 : possibilité de maintenir un passage au rez-de-chaussée (vue en coupe)



II1.3.2) Pour les terrains situés le long de l'alignement figurant sur le règlement graphique (Cf. pièces n°4-1 et 4-2) :

II1.3.2.1) Dispositions générales :

Les constructions devront être implantées en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite séparative à une autre (sur la totalité de la largeur de la propriété). La rupture de continuité pourra être admise seulement au rez-de-chaussée afin de permettre la création d'un passage donnant accès à l'intérieur du terrain depuis la rue ou la place le long de laquelle elle est implantée ou pour permettre une transparence visuelle (sur la Risle par exemple)

II1.3.2.2) Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

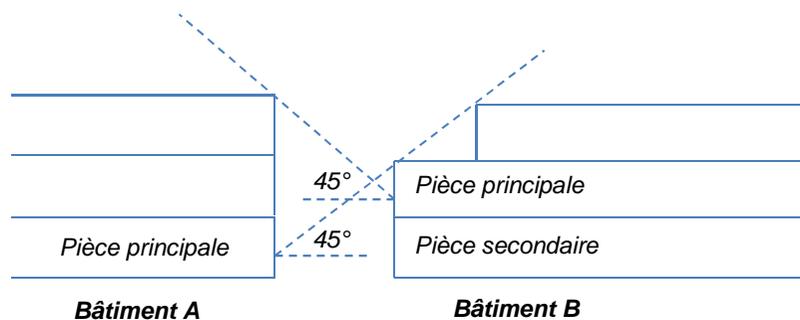
- lors de l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle existante ;
- au regard des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain d'angle notamment...) afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.

II1.3.3) De plus, dans le secteur « i » l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UA.II.1.4) L'implantation de constructions sur un même terrain

II1.4.1) L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation et de travail ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Illustration schématique de la règle définie ci-avant



II1.4.2) Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- lors de l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus définie dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle existante ;
- lors de l'implantation d'une annexe à une construction existante tels que garages, abris de jardin, local vélos, piscine couverte ou non, sous réserve que la plus haute des deux hauteurs de la construction projetée, au faîtage ou à l'acrotère, ne soit pas supérieure à 4 mètres ;
- pour des raisons architecturales ou de composition urbaine afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux pour prolonger un front bâti constitué ou maintenir une organisation particulière ;

- *au regard des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;*
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.*

II1.4.3) De plus, dans le secteur « i », l'implantation de constructions sur un même terrain sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UA.II.1.5) L'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée en zone UA.

Toutefois, dans le secteur « i », l'emprise au sol des constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UA.II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA.II.2.1) Dispositions générales

II2.1.2) Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

II2.1.2) Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, comme les constructions en briques et/ou à pans de bois, tous les travaux et aménagements réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

II2.1.3) Les extensions, quel que soit le style architectural retenu, devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

II2.1.4) Les antennes et paraboles doivent être installés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

II2.1.5) Toutes les constructions implantées sur un même terrain, y compris les annexes vitrées ou non, doivent être réalisées avec le même soin et en harmonie avec le traitement de la construction principale. Toutefois, les abris de jardins préfabriqués en bois naturel demeurent exceptionnellement autorisés sous réserve que leur surface soit limitée à 20 m² et qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

II2.1.6) Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

II2.1.7) Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades dans un souci de composition générale. Les châssis vitrés doivent être implantés dans le plan du toit et ne pas miter la toiture. Il conviendra ainsi d'éviter de diversifier leurs dimensions et leurs implantations.

UA.II.2.2) Dispositions relatives aux façades

II2.2.1) Pour les constructions nouvelles, l'objectif est d'obtenir une bonne insertion du bâtiment avec ses voisins en particulier pour les façades à l'alignement. Dans ce cas, les raccordements devront être étudiés et il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes tels qu'étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...

II2.2.2) Les devantures commerciales ou vitrines, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leur composition, leurs dimensions et leurs proportions. Leur hauteur maximale sur façade est limitée au niveau du plancher bas du premier étage de la construction.

UA.II.2.3) Dispositions relatives aux toitures

II2.3.1) Les toitures doivent comporter au moins deux pans. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées en élément de liaison ou en extension, sous réserve d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction principale et de ne pas compromettre un ordonnancement architectural existant.

II2.3.2) Malgré les deux dispositions précédentes, la pente de la toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie pourront être imposées pour préserver un ordonnancement architectural existant. De même, l'aménagement de constructions existantes (réhabilitation, restauration, changement de destination) ne respectant pas déjà ces règles pourra être autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

II2.3.3) La couverture des constructions devra respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement proche (matériaux d'aspect et de couleur similaires).

II2.3.4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.

Recommandations :

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation, il est préconisé un angle minimum de 45° pour les constructions à deux niveaux (R+C) et 30° pour les constructions à trois niveaux (R+1+C)

Recommandations :

L'ardoise sera privilégiée, notamment pour les constructions implantées à l'alignement et la tuile ardoisée est à proscrire

UA.II.2.4) Dispositions relatives aux matériaux et aux couleurs

II2.4.1) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdite. De fait, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades, ni sur les pignons, ni sur les clôtures.

II2.4.2) Les couvertures apparentes en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.

II2.4.3) Les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat.

UA.II.2.5) Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

II2.5.1) La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. Ainsi, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ...) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord. Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie, c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

II2.5.2) Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public devront faire partie de l'expression architecturale de la construction ou bien, notamment dans le cas de constructions existantes, être implantés dans le plan du toit. Ils doivent être de même couleur que la structure et les matériaux de la toiture, en teinte mate et non visibles des espaces publics.

II2.5.3) La ressource en eau pourra être préservée par l'installation d'appareils économes en eau et de cuve de récupération des eaux pluviales qui seront enterrées ou à l'air libre sous réserve soit de ne pas être visible depuis la voie publique, soit de faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité.

UA.II.2.6) Dispositions particulières relatives aux éléments du patrimoine bâti (Epb) identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

II2.6.1) D'une manière générale, tous les travaux, y compris les ravalements de façades, affectant des Epb, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques de la construction, ou les améliorer en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la commune ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage de Brionne.

II2.6.2) Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordre irréversible dans les structures par exemple), tout projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation d'un Epb, ou situé à proximité immédiate, peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou architecturaux des constructions ou sites identifiés.

II2.6.3) Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés. De plus,

- les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons seront implantés à l'intérieur des constructions ;*
- les nouveaux percements sur les façades principales peuvent être interdits. A défaut, ils doivent être ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures existantes de la façade dans un souci de composition générale.*

II2.6.4) Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

UA.II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UA.II.3.1) Dispositions générales

II3.1.1) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce contexte, les aménagements conduits aux abords de la construction doivent notamment tenir compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions, mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;*
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur composition soit adaptée pour répondre aux problématiques de ruissellement et dans la mesure du possible, au modelé du terrain naturel ;*
- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.*

II3.1.2) Les plantations isolées ou constituées en haies devront être composées d'essences locales qui pourront s'inspirer de la liste jointe en annexe du règlement.

II3.1.3) Dans le secteur « i », le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II3.1.4) Les haies, alignements d'arbres et ripisylves, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Ils peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire, etc...) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains, d'une largeur maximum de 8 mètres, pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.

Recommandations :

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé l'utilisation de matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pour l'aménagement des accès et aires de stationnement.

II3.1.6) Les parcs paysagers, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et sont inconstructibles en vertu du second alinéa dudit article au regard de leur intérêt paysager et écologique. Toutefois, la végétation qui les occupe peut être modifiée sous réserve que les nouveaux aménagements conduisent à une composition paysagère soignée et adaptée à la nécessité de restaurer le corridor écologique de la Risle en centre-ville.

UA.II.3.2) Dispositions relatives aux clôtures

II3.2.1) Lorsque des constructions nouvelles donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

II3.2.2) Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent ainsi participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

II3.2.3) Les clôtures sur voie autorisées sont :

- *les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmontés ou non d'une grille ou d'un dispositif rigide à claire voie, en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la construction et de son environnement ;*
- *les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres traités selon les mêmes caractéristiques que les façades des bâtiments.*

II3.2.4) Les clôtures implantées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder 2.50 mètres de hauteur. Les haies synthétiques, les paillis et toiles imitant la végétation sont interdites, ainsi que les palplanches en béton et tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

II3.2.5) Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

II3.2.6) Dans le secteur « i », le traitement et l'implantation des clôtures seront subordonnés à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UA.II.3.3) Dispositions relatives à l'aménagement des espaces non bâtis et abords des constructions

II3.3.1) Sur les aires de stationnement en surface supérieure à 5 places, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 5 places de stationnement.

II3.2.2) Les aires de stockage à l'air libre d'une surface supérieure à 100 m², liées aux constructions artisanales et commerciales de la zone, devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact sur le paysage.

UA.II.4- Stationnement**UA.II.4.1) Dispositions générales**

II4.1.1) Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

II4.1.2) L'aménagement d'un local dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les immeubles neufs à usage d'habitations et de bureaux.

II4.1.3) Si des bornes de recharge sont installées pour le stationnement des véhicules électriques, ces emplacements sont comptabilisés comme des stationnements.

II4.1.4) Dans le cas d'utilisation possible des emplacements de stationnement par des usages différents au cours de la journée (par exemple : commerces ou bureaux aux heures ouvrables, stationnement résidentiel le soir), le pétitionnaire pourra être autorisé à créer un nombre de places inférieur aux normes fixées par le présent règlement avec l'accord de l'autorité compétente.

II4.1.5) Dans le secteur « i », le stationnement sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UA.II.4.2) Stationnement des véhicules motorisés

II4.2.1) Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour :

- *les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement pour les habitations individuelles et 1 place pour 75 m² de surface de plancher pour les immeubles collectifs ;*
- *les activités commerciales dont la surface de vente est supérieure à 200 m² : 1 place pour 75 m² de surface de vente ;*
- *les constructions à usage exclusif de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.*
- *les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres destinations ou sous-destinations non prévus ci-dessus : le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.*

II4.2.2) Toutefois, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux :

- *constructions existantes, y compris dans le cadre d'un changement de destination ;*
- *extensions des constructions d'habitation qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires ;*
- *reconstructions après sinistre.*

II4.2.3) De plus, en cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural, urbanistique ou écologique (conservation du tissu urbain d'un îlot, respect d'espaces verts...) ne pouvant permettre d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain, le pétitionnaire peut être autorisé à :

- *aménager ou réaliser les places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier ;*
- *obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement ou acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.*

UA.II.4.2) Stationnement des vélos

II4.3.1) En ce qui concerne les constructions à usage d'habitation, il est exigé pour toute opération comprenant la création de 10 logements ou plus, un local sécurisé pour vélos intégré aux constructions, d'une superficie de 5 m² par tranche de 5 logements ;

II4.3.1) En ce qui concerne les constructions à usage exclusif de bureaux, il est exigé pour toute construction de plus de 100 m² de surface de plancher, deux stationnements vélos sécurisés par tranche de 50 m² de surface de plancher.

SECTION III – DESSERTE ET RÉSEAUX**UA.III.1- Desserte par les voies publiques ou privées****UA.III.1.1) Dispositions relatives aux accès**

III1.1.1) Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

III1.1.2) Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée par le gestionnaire de la voie ou l'autorité compétente.

III1.1.3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile.

III1.1.4) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne et de risque pour la circulation

III1.1.5) Dans le secteur « i », la création d'accès sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UA.III.1.2) Dispositions relatives aux voies

III1.2.1) Les voiries doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

III1.2.2) Les voies nouvelles et notamment les voies internes et principales de desserte des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être conçues de manière à :

- *assurer la cohérence du réseau viaire sur le secteur considéré ;*
- *éviter les voies en impasse et/ou maintenir des possibilités de continuité avec les espaces environnants ;*
- *garantir le confort des déplacements doux (à pied ou à vélo) dans des conditions de sécurité satisfaisantes, lorsqu'ils sont envisagés, tant à l'intérieur de la zone à aménager que dans ses accès sur les voies préexistantes.*

III1.2.3) Les voies nouvelles en impasse dont le linéaire est supérieure à 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public et ceux de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

III1.2.4) Dans le secteur « i », la création de voies nouvelles et le traitement des voies d'une manière générale seront subordonnés à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRi telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UA.III.2- Desserte par les réseaux

UA.III.2.1) Dispositions relatives à la desserte en eau potable et électricité

III2.1.1) Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

III2.1.2) Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

UA.III.2.2) Dispositions relatives aux eaux usées

III2.2.1) L'assainissement collectif est la règle sur la zone. Ainsi, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques spécifiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée d'un raccordement au réseau de collecte public, tout dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être toléré sous réserve des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et de celles du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

III2.2.2) L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

III2.2.3) Dans le secteur « i », le traitement des eaux usées sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UA.III.2.3) Dispositions relatives aux eaux pluviales

III2.3.1) Qu'il existe ou non un réseau public d'eau pluviale au droit du terrain, les aménagements réalisés doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration adaptés à l'opération projetée et aux caractéristiques du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou au plus égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Les ouvrages d'hydraulique douce (noues,...) sont à privilégier.

III2.3.2) Toutefois, en cas d'impossibilité technique et lorsqu'un réseau public existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales peuvent être branchés sur ce réseau sous réserve de l'accord des services compétents. Dans ce cas, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués vers le réseau et le traitement éventuel des eaux rejetées dans le réseau.

III2.3.3). Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales doivent être intégrés à la composition urbaine du projet.

III.2.3.4) Dans le secteur « i », le traitement des eaux pluviales sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UA.III.2.4) Dispositions relatives aux réseaux de communications électroniques

Lors de toute opération d'aménagement d'ensemble ou pour toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être prévus et réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

UA.III.2.5) Dispositions relatives au traitement des ordures ménagères

Les aménagements liés à la collecte des ordures ménagères doivent présenter un accès le plus direct possible avec le domaine public, être adaptés avec les principes de collecte locaux, ne pas générer de nuisances pour le voisinage et faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.

CHAPITRE 2**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

La zone UB correspond à une zone mixte située de part et d'autre du centre ancien. Elle s'apparente à un secteur de « faubourg » prolongeant ainsi le centre-ville.

Cf. pièce n°4-3b

Cette zone comprend un secteur « i » au sein duquel des dispositions particulières sont instaurées.

Rappels :

Cf. pièce n°4-3g

Cette zone est comprise en partie dans le secteur au sein duquel le permis de démolir est instauré. Ainsi, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir dans ce secteur.

Cf. pièce n°4-3a

Cette zone est comprise dans le périmètre de zonage archéologique. Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles et le Préfet de Région pourra être saisi afin d'examiner si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Cf. pièce n°4-3f et pièce n°2 relative aux OAP

Cette zone comprend des secteurs soumis à des Orientations Particulières d'Aménagement. Au sein de ces derniers, tous travaux, constructions ou opérations ne peuvent être contraires aux orientations retenues dans la pièce n°2 du dossier de PLU et doivent, dans une logique de compatibilité, contribuer à leur mise en œuvre.

Cf. pièce n°7-1 et pièce n°7-2

De plus, dans le secteur de nuisances sonores, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

**SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITÉS**

**UB.I.1 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols,
constructions et activités interdites**

Dans l'ensemble de la zone UB, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les exploitations agricoles et forestières ;*
- *Les industries ;*
Les commerces de gros ;
- *L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;*
- *Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs (parcs résidentiels de loisirs) ;*
- *Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;*
- *Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
- *Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs ;*

De plus, toute occupation et utilisation du sol susceptible de porter atteinte à la biodiversité est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges de la Risle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des travaux nécessaires à l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante déjà présente dans cette bande de 6 mètres sous réserve du respect de l'ensemble des autres dispositions du règlement de la zone UB.

De plus, toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentiers piétonniers repérés sur les documents graphiques en application de l'article L.151-38 est interdite.

UB.I.2 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à condition

I2.1) Dans l'ensemble de la zone UB, sont soumises à condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités commerciales et artisanales, comprenant ou non des installations classées, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, etc...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et le voisinage bâti immédiat.*
- Les entrepôts s'ils sont liés à une activité existante ;*
- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager ;*
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics sont autorisées sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Sauf dispositions contraires, les dispositions du présent chapitre pourront ne pas être appliquées aux seules constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz...) et aux services urbains (voirie, assainissement, transport...)*
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;*
- Les démolitions sous réserve de la délivrance d'un permis de démolir dans les secteurs identifiés sur la pièce 4-3g (Cf. article 7 du chapitre 1 du titre I)*
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli dans un délai de dix ans, est autorisée à moins que le sinistre soit lié à un risque identifié pour lequel des dispositions particulières existent et ne permettent pas de tels travaux.*

- *La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère ou écologique du site dans lequel il est implanté.*

Cf. pièce n°6-3

I2.2) De plus, dans le secteur « i », les occupations et utilisations du sol sont subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UB.I3 Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions à usage d'habitation collective devront disposer de logements diversifiés en termes de superficie (studio, F2, F3, F4...)

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB.II.1 Volumétrie et implantation des constructions

UB.II.1.1) La hauteur des constructions

II1.1.1) Dans l'ensemble de la zone UB :

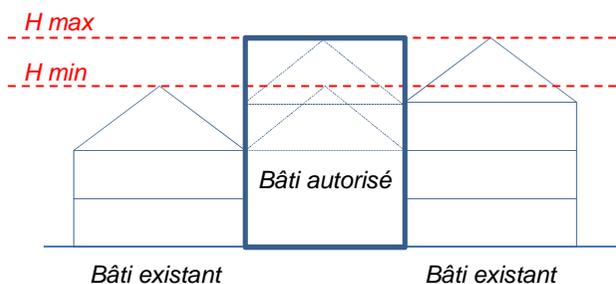
II1.1.1.1) La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 niveaux, soit un rez-de-chaussée, deux étages et un niveau de combles (R+2+C), sans pouvoir dépasser 13 mètres par rapport au point le plus bas de la construction (altitude du terrain naturel avant travaux). Toutefois, la hauteur des constructions édifiées à l'alignement, en continuité des bâtiments existants, ne pourra être supérieure à celle du bâtiment adjacent le plus élevé, ni inférieure à celle du bâtiment adjacent le plus bas.

II1.1.1.2) Des hauteurs différentes de celles fixées à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, réhabilitation, changement de destination ...) sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à 13 mètres. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

II1.1.2) De plus, dans le secteur « i » la hauteur des constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

Schéma illustratif de la règle de hauteur pour les constructions implantées à l'alignement définie au 2^{ème} alinéa de l'article II1.1.1.1 (vue en coupe) :



UB.II.1.2) L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Schéma illustratif de la règle définie à l'alinéa 1 de l'article II1.2.1.1 sur lequel le polygone orange représente la construction à édifier (vue en plan) :

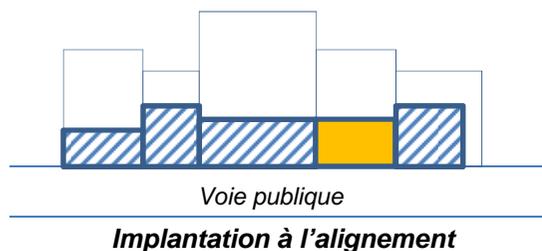
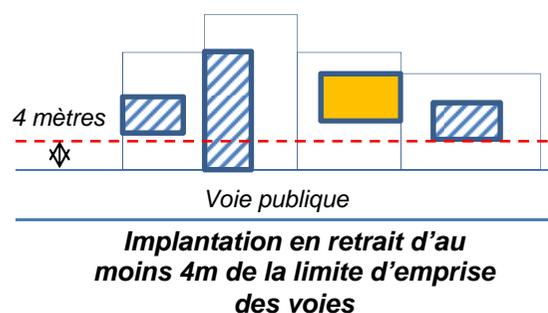


Schéma illustratif de la règle définie à l'alinéa 2 de l'article II1.2.1.1 sur lequel le polygone orange représente la construction à édifier (vue en plan) :



II1.2.1) Dans l'ensemble de la zone UB :

II1.2.1.1) Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies notamment lorsque la reconstitution, le maintien ou la confortation d'un front bâti aligné sont en jeu ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit avec un retrait d'au moins 4 mètres depuis la limite d'emprise des voies existantes ou à créer à l'exception de la RD438.

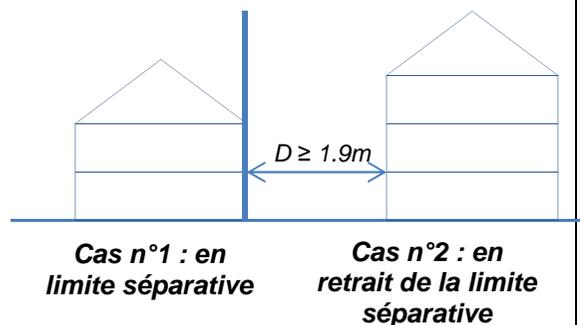
II1.2.1.2) Le long de la RD438, les constructions à usage d'habitation ne pourront être implantées à moins de 20 mètres de la limite d'emprise de la voie. Pour les autres constructions, ce retrait est abaissé à 10 mètres.

II1.2.1.3) Une implantation différente de celle fixée aux deux alinéas précédents pourra être autorisée:

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si la nature ou le fonctionnement de l'activité projetée le justifie ;
- lors de l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle existante ;
- Pour prolonger ou reconstituer un ordonnancement bâti en retrait de moins de 4 mètres par rapport à l'alignement, avec au moins deux constructions mitoyennes existantes, en bon état et de volume comparable ;
- Au regard des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;

II1.2.2) De plus, dans le secteur « i », l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRi telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

Schéma illustratif de la règle définie à l'article II1.3.1.1 (vue en coupe) :



UB.II.1.3) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II1.3.1) Dans l'ensemble de la zone UB :

II1.3.1.1) A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1.90 mètres.

II1.3.1.2) Une implantation différente de celle fixée aux deux alinéas précédents pourra être autorisée :

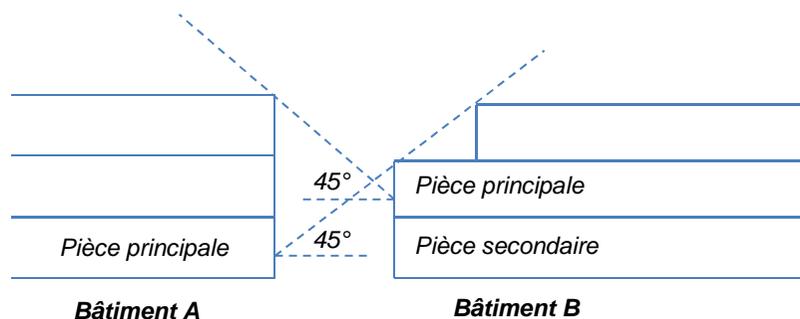
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si la nature ou le fonctionnement de l'activité projetée le justifie ;
- lors de l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle existante.

II1.3.2) De plus, dans le secteur « i » l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UB.II.1.4) L'implantation de constructions sur un même terrain

II1.4.1) L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation et de travail ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Illustration schématique de la règle définie ci-avant



Il1.4.2) Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- *lors de l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus définie dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle existante ;*
- *lors de l'implantation d'une annexe à une construction existante tels que garages, abris de jardin, local vélos, piscine couverte ou non, sous réserve que la plus haute des deux hauteurs de la construction projetée, au faitage ou à l'acrotère, ne soit pas supérieure à 4 mètres ;*
- *pour des raisons architecturales ou de composition urbaine afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux pour prolonger un front bâti constitué ou maintenir une organisation particulière ;*

UB.II.1.5) L'emprise au sol

Il1.5.1) L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Il1.5.2) Toutefois, dans le secteur « i », l'emprise au sol des constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UB.II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB.II.2.1) Dispositions générales

II2.1.2) Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

II2.1.2) Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, comme les constructions en briques et/ou à pans de bois, tous les travaux et aménagements réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

II2.1.3) Les extensions, quel que soit le style architectural retenu, devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

II2.1.4) Les antennes et paraboles doivent être installés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

II2.1.5) Toutes les constructions implantées sur un même terrain, y compris les annexes vitrées ou non, doivent être réalisées avec le même soin et en harmonie avec le traitement de la construction principale. Toutefois, les abris de jardins préfabriqués en bois naturel demeurent exceptionnellement autorisés sous réserve que leur surface soit limitée à 20 m² et qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

II2.1.6) Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

II2.1.7) Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades dans un souci de composition générale. Les châssis vitrés doivent être implantés dans le plan du toit et ne pas miter la toiture. Il conviendra ainsi d'éviter de diversifier leurs dimensions et leurs implantations.

Recommandations :

Les toitures comportant au moins deux pans inclinés avec un angle minimum de 40° sont vivement recommandées pour les constructions nouvelles à destination d'habitation.

UB.II.2.2) Dispositions relatives aux façades

II2.2.1) Pour les constructions nouvelles, l'objectif est d'obtenir une bonne insertion du bâtiment avec ses voisins en particulier pour les façades à l'alignement. Dans ce cas, les raccordements devront être étudiés et il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes tels qu'étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...

II2.2.2) Les devantures commerciales ou vitrines, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leur composition, leurs dimensions et leurs proportions. Leur hauteur maximale sur façade est limitée au niveau du plancher bas du premier étage de la construction.

UB.II.2.3) Dispositions relatives aux toitures

II2.3.1) Les toitures comportant au moins deux pans seront réalisés avec un angle minimum de 30° par rapport à l'horizontale.

II2.3.2) Le long de la voie publique uniquement, les toitures terrasses ou monopentes seront seulement autorisées en élément de liaison ou en extension, sous réserve d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction principale et de ne pas compromettre un ordonnancement architectural existant.

II2.3.3) Malgré les deux dispositions précédentes, la pente de la toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie pourront être imposées pour préserver un ordonnancement architectural existant. De même, l'aménagement de constructions existantes (réhabilitation, restauration, changement de destination) ne respectant pas déjà ces règles pourra être autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

II2.3.4) La couverture des constructions devra respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement proche (matériaux d'aspect et de couleur similaires). L'ardoise naturelle et la tuile plate naturelle ou vieillie ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de volumes seront à privilégier, notamment pour les constructions implantées à l'alignement.

II2.3.5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.

UB.II.2.4) Dispositions relatives aux matériaux et aux couleurs

II2.4.1) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdite. De fait, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades, ni sur les pignons, ni sur les clôtures.

II2.4.2) Les couvertures apparentes en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.

II2.4.3) Les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat.

UB.II.2.5) Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

II2.5.1) La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. Ainsi, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ...) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord. Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie, c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

II2.5.2) Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public devront faire partie de l'expression architecturale de la construction ou bien, notamment dans le cas de constructions existantes, être implantés dans le plan du toit.

II2.5.3) La ressource en eau pourra être préservée par l'installation d'appareils économes en eau et de cuve de récupération des eaux pluviales qui seront enterrées ou à l'air libre sous réserve soit de ne pas être visible depuis la voie publique, soit de faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité.

UB.II.2.6) Dispositions particulières relatives aux éléments du patrimoine bâti (Epb) identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

II2.6.1) D'une manière générale, tous les travaux, y compris les ravalements de façades, affectant des Epb, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques de la construction, ou les améliorer en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la commune ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage de Brionne.

II2.6.2) Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordre irréversible dans les structures par exemple), tout projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation d'un Epb, ou situé à proximité immédiate, peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou architecturaux des constructions ou sites identifiés.

II2.6.3) Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés. De plus,

- les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons seront implantés à l'intérieur des constructions ;*
- les nouveaux percements sur les façades principales peuvent être interdits. A défaut, ils doivent être ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures existantes de la façade dans un souci de composition générale.*

II2.6.4) Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

UB.II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UB.II.3.1) Dispositions générales

II3.1.1) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce contexte, les aménagements conduits aux abords de la construction doivent notamment tenir compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions, mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;*
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur composition soit adaptée pour répondre aux problématiques de ruissellement et dans la mesure du possible, au modelé du terrain naturel ;*
- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.*

II3.1.2) Les plantations isolées ou constituées en haies devront être composées d'essences locales qui pourront s'inspirer de la liste jointe en annexe du règlement.

II3.1.3) Dans le secteur « i », le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II3.1.4) Les haies, alignements d'arbres et ripisylves, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Ils peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire, etc...) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains, d'une largeur maximum de 8 mètres, pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.

Recommandations :

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé l'utilisation de matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pour l'aménagement des accès et aires de stationnement.

II3.1.6) Les parcs paysagers, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et sont inconstructibles en vertu du second alinéa dudit article au regard de leur intérêt paysager et écologique. Toutefois, la végétation qui les occupe peut être modifiée sous réserve que les nouveaux aménagements conduisent à une composition paysagère soignée et adaptée à la nécessité de restaurer le corridor écologique de la Risle en centre-ville.

UB.II.3.2) Dispositions relatives aux clôtures

II3.2.1) Lorsque des constructions nouvelles donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

II3.2.2) Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent ainsi participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

II3.2.3) Les clôtures sur voie autorisées sont :

- *les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmontés ou non d'une grille ou d'un dispositif rigide à claire voie, en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la construction et de son environnement ;*
- *les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres traités selon les mêmes caractéristiques que les façades des bâtiments.*

II3.2.4) Les clôtures implantées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder 2.50 mètres de hauteur. Les haies synthétiques, les paillis et toiles imitant la végétation sont interdites, ainsi que les palanches en béton et tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

II3.2.5) Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

II3.2.6) Dans le secteur « i », le traitement et l'implantation des clôtures seront subordonnés à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UB.II.3.3) Dispositions relatives à l'aménagement des espaces non bâtis et abords des constructions

I13.3.1) Sur les aires de stationnement en surface supérieure à 5 places, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 5 places de stationnement.

I13.3.2) Les aires de stockage à l'air libre d'une surface supérieure à 100 m², liées aux constructions artisanales et commerciales de la zone, devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact sur le paysage.

I13.3.3) Le long de la voie ferrée, une rangée d'arbres de haut jet devra être implantée entre tout bâtiment à usage d'activités artisanales et commerciales et la limite de cette emprise publique.

I13.2.4) Chaque projet de construction nouvelle devra avoir **une part minimum de surface éco-aménageable** au moins égal à 0,20. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- en cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain ;
- pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics ;
- en cas de reconstruction après sinistre.

La part de surface éco-aménageable est le rapport entre la surface éco-aménageable et la surface du terrain. La surface éco-aménageable est calculée en fonction des coefficients de biotope établis pour les différents types de surface (voir lexique).

Exemple : calcul de la part de surface éco-aménageable d'un terrain de 600 m² édifié d'une construction présentant une toiture végétalisée d'une surface de 150 m² et sur lequel 200 m² sont conservés en pleine terre : $[(200 \times 1) + (150 \times 0.7)] / 600 = 0.51$

UB.II.4- Stationnement**UB.II.4.1) Dispositions générales**

I14.1.1) Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

I14.1.2) L'aménagement d'un local dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les immeubles neufs à usage d'habitations et de bureaux.

I14.1.3) Si des bornes de recharge sont installées pour le stationnement des véhicules électriques, ces emplacements sont comptabilisés comme des stationnements.

II4.1.4) Dans le cas d'utilisation possible des emplacements de stationnement par des usages différents au cours de la journée (par exemple : commerces ou bureaux aux heures ouvrables, stationnement résidentiel le soir), le pétitionnaire pourra être autorisé à créer un nombre de places inférieur aux normes fixées par le présent règlement avec l'accord de l'autorité compétente.

II4.1.5) Dans le secteur « i », le stationnement sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UB.II.4.2) Stationnement des véhicules motorisés

II.4.2.1) Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour :

- *les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement pour les habitations individuelles et 1 place pour 75 m² de surface de plancher pour les immeubles collectifs ;*
- *les activités commerciales dont la surface de vente est supérieure à 100 m² : 1 place pour 75 m² de surface de vente ;*
- *les constructions à usage exclusif de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.*
- *les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres destinations ou sous-destinations non prévus ci-dessus : le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.*

II.4.2.2) Toutefois, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions existantes, y compris dans le cadre d'un changement de destination, aux extensions des constructions d'habitation qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires et aux reconstructions après sinistre.

II.4.2.3) De plus, en cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural, urbanistique ou écologique (conservation du tissu urbain d'un îlot, respect d'espaces verts...) ne pouvant permettre d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain, le pétitionnaire peut être autorisé à :

- *aménager ou réaliser les places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier ;*
- *obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement ou acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.*

UB.II.4.3) Stationnement des vélos

II.4.3.1) En ce qui concerne les constructions à usage d'habitation, il est exigé pour toute opération comprenant la création de 10 logements ou plus, un local sécurisé pour vélos intégré aux constructions, d'une superficie de 5 m² par tranche de 5 logements ;

II.4.3.1) En ce qui concerne les constructions à usage exclusif de bureaux, il est exigé pour toute construction de plus de 100 m² de surface de plancher, deux stationnements vélos sécurisés par tranche de 50 m² de surface de plancher.

SECTION III – DESSERTE ET RÉSEAUX**UB.III.1- Desserte par les voies publiques ou privées****UB.III.1.1) Dispositions relatives aux accès**

III1.1.1) Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

III1.1.2) Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée par le gestionnaire de la voie ou l'autorité compétente.

III1.1.3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile.

III1.1.4) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne et de risque pour la circulation

III1.1.5) Dans le secteur « i », la création d'accès sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UB.III.1.2) Dispositions relatives aux voies

III1.2.1) Les voiries doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

III1.2.2) Les voies nouvelles et notamment les voies internes et principales de desserte des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être conçues de manière à :

- *assurer la cohérence du réseau viaire sur le secteur considéré ;*
- *éviter les voies en impasse et/ou maintenir des possibilités de continuité avec les espaces environnants ;*
- *garantir le confort des déplacements doux (à pied ou à vélo) dans des conditions de sécurité satisfaisantes, lorsqu'ils sont envisagés, tant à l'intérieur de la zone à aménager que dans ses accès sur les voies préexistantes.*

III1.2.3) Les voies nouvelles en impasse dont le linéaire est supérieure à 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public et ceux de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

III1.2.4) Dans le secteur « i », la création de voies nouvelles et le traitement des voies d'une manière générale seront subordonnés à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRi telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UB.III.2- Desserte par les réseaux

UB.III.2.1) Dispositions relatives à la desserte en eau potable et électricité

III2.1.1) Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

III2.1.2) Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

UB.III.2.2) Dispositions relatives aux eaux usées

III2.2.1) L'assainissement collectif est la règle sur la zone. Ainsi, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques spécifiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée d'un raccordement au réseau de collecte public, tout dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être toléré sous réserve des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et de celles du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

III2.2.2) L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

III2.2.3) Dans le secteur « i », le traitement des eaux usées sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UB.III.2.3) Dispositions relatives aux eaux pluviales

III2.3.1) Qu'il existe ou non un réseau public d'eau pluviale au droit du terrain, les aménagements réalisés doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration adaptés à l'opération projetée et aux caractéristiques du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou au plus égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Les ouvrages d'hydraulique douce (noues,...) sont à privilégier.

III2.3.2) Toutefois, en cas d'impossibilité technique et lorsqu'un réseau public existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales peuvent être branchés sur ce réseau sous réserve de l'accord des services techniques compétents. Dans ce cas, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués vers le réseau et le traitement éventuel des eaux rejetées dans le réseau.

III2.3.3). Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales doivent être intégrés à la composition urbaine du projet.

III.2.3.4) Dans le secteur « i », le traitement des eaux pluviales sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UB.III.2.4) Dispositions relatives aux réseaux de communications électroniques

Lors de toute opération d'aménagement d'ensemble ou pour toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être prévus et réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

UB.III.2.5) Dispositions relatives au traitement des ordures ménagères

Les aménagements liés à la collecte des ordures ménagères doivent présenter un accès le plus direct possible avec le domaine public, être adaptés avec les principes de collecte locaux, ne pas générer de nuisances pour le voisinage et faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.

CHAPITRE 3**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

La zone UC correspond à la zone périphérique du centre-ville où l'habitat prédomine, sans pour autant que les activités, les équipements et les services, qui sont le complément naturel de l'habitat, en soient exclus.

Cf. pièce n°4-3b

Cette zone comprend un secteur « i » et des secteurs « cs » au sein desquels des dispositions particulières sont instaurées.

Cf. pièce n°4-3a

Rappels :

Cette zone est comprise dans le périmètre de zonage archéologique. Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles et le Préfet de Région pourra être saisi afin d'examiner si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Cf. pièce n°4-3f et pièce n°2 relative aux OAP

Cette zone comprend des secteurs soumis à des Orientations Particulières d'Aménagement. Au sein de ces derniers, tous travaux, constructions ou opérations ne peuvent être contraires aux orientations retenues dans la pièce n°2 du dossier de PLU et doivent, dans une logique de compatibilité, contribuer à leur mise en œuvre.

Cf. pièce n°7-1 et pièce n°7-2

De plus, dans le secteur de nuisances sonores, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

**SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITÉS**

**UC.I.1 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols,
constructions et activités interdites**

11.1) Dans l'ensemble de la zone UC, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les commerces de gros ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs (parcs résidentiels de loisirs) ;
- Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs ;

De plus, toute occupation et utilisation du sol susceptible de porter atteinte à la biodiversité est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges de la Risle et du ruisseau des Fontaines, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des travaux nécessaires à l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante déjà présente dans cette bande de 6 mètres sous réserve du respect de l'ensemble des autres dispositions du règlement de la zone UC.

De plus, toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentiers piétonniers repérés sur les documents graphiques en application de l'article L.151-38 est interdite.

I1.2) De plus, sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite. De plus, sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de ces axes, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques. Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

UC.I.2 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à condition

I2.1) Dans l'ensemble de la zone UC, sont soumises à condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités commerciales et artisanales, comprenant ou non des installations classées, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, etc...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et le voisinage bâti immédiat.*
- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager ;*
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics sont autorisées sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Sauf dispositions contraires, les dispositions du présent chapitre pourront ne pas être appliquées aux seules constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz...) et aux services urbains (voirie, assainissement, transport...);*

-

- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli dans un délai de dix ans, est autorisée à moins que le sinistre soit lié à un risque identifié pour lequel des dispositions particulières existent et ne permettent pas de tels travaux (Cf. article 1 du chapitre 2 du titre I) ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère ou écologique du site dans lequel il est implanté.

Cf. pièce n°6-3

I2.2) De plus, dans le secteur « i », les occupations et utilisations du sol sont subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

I2.3) De plus, dans le secteur « cs », toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

I2.4) De plus, au sein des cours fruitières (Ssp) repérées au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve que 80% des arbres soit maintenus après aménagement du terrain. Il est autorisé, dans ce cas et en cas de destruction, de procéder à des replantations en essences équivalentes.

UC.I3 Mixité fonctionnelle et sociale

I3.1) Toutes les opérations d'aménagement d'ensemble conduisant à la création de plus de 20 logements devront comprendre au moins 20% de logements locatifs aidés ou non ;

I3.2) Les constructions à usage d'habitation collective devront disposer de logements diversifiés en terme de superficie (studio, F2, F3, F4...).

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UC.II.1 Volumétrie et implantation des constructions

UC.II.1.1) La hauteur des constructions

II1.1.1) Dans l'ensemble de la zone UC :

II1.1.1.1) Dispositions générales :

- *La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder trois niveaux, soit R+1+C pour les toitures à faîtage et R+2 pour les toitures terrasses*
- *La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage.*

II1.1.1.2) Des hauteurs différentes de celles fixées à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- *lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, réhabilitation, changement de destination ...) sur une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.*
- *pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.*

II1.1.2) De plus, dans le secteur « i », la hauteur des constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

Schéma illustratif de la règle définie à l'alinéa 1 de l'article II1.2.1.1 sur lequel le polygone orange représente la construction à édifier (vue en plan) :

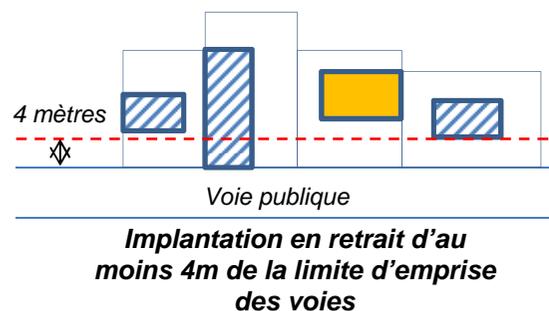
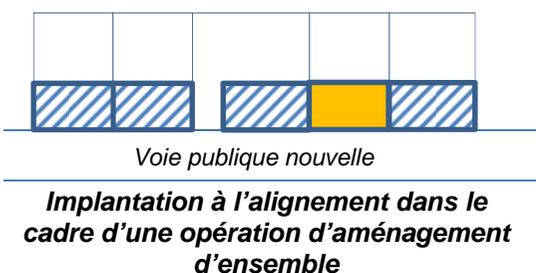


Schéma illustratif de la règle définie à l'alinéa 2 de l'article II1.2.1.1 sur lequel le polygone orange représente la construction à édifier (vue en plan) :



UC.II.1.2) L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

II1.2.1) Dans l'ensemble de la zone UC :

II1.2.1.1) Dispositions générales :

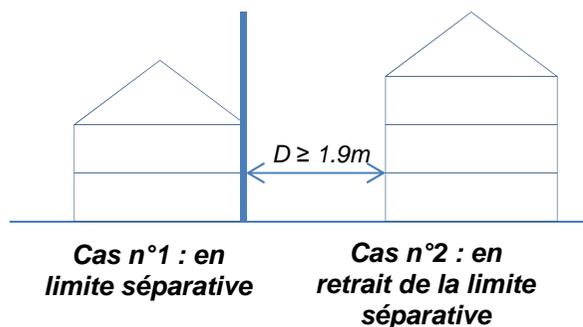
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres depuis la limite d'emprise des voies existantes ou à créer à l'exception de la RD438. Toutefois, une implantation des constructions à l'alignement des voies nouvelles à créer peut-être autorisée lors de toute opération d'aménagement d'ensemble lorsque cette implantation répond à des exigences urbanistiques, architecturales ou environnementales justifiées.
- Le long de la RD438, les constructions à usage d'habitation ne pourront être implantées à moins de 20 mètres de la limite d'emprise de la voie. Pour les autres constructions, ce retrait est abaissé à 10 mètres.

II1.2.1.2) Une implantation différente de celle fixée aux deux alinéas précédents pourra être autorisée:

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si la nature ou le fonctionnement de l'activité projetée le justifie ;
- lors de l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle existante.
- pour prolonger ou reconstituer un ordonnancement bâti en retrait de moins de 4 mètres par rapport à l'alignement, avec au moins deux constructions mitoyennes existantes, en bon état et de volume comparable.

II1.2.2) De plus, dans le secteur « i », l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRi telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

Schéma illustratif de la règle définie à l'article II1.3.1.1 (vue en coupe) :



UC.II.1.3) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II1.3.1) Dans l'ensemble de la zone UC :

II1.3.1.1) A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1.90 mètres.

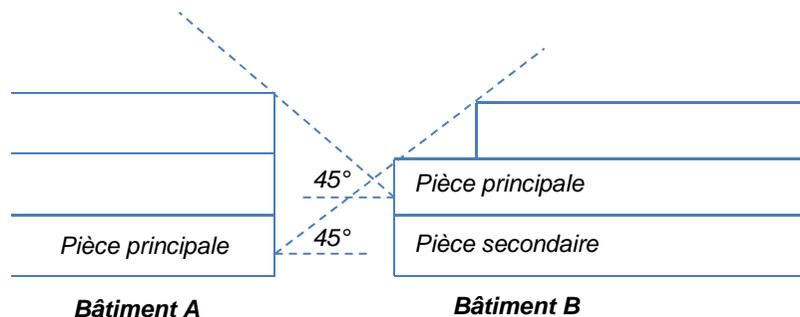
II1.3.1.2) Une implantation différente de celle fixée aux deux alinéas précédents pourra être autorisée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si la nature ou le fonctionnement de l'activité projetée le justifie ;
- lors de l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle existante.

II1.3.2) De plus, dans le secteur « i », l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UC.II.1.4) L'implantation de constructions sur un même terrain

II1.4.1) L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation et de travail ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Illustration schématique de la règle définie ci-avant

II1.4.2) Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- *lors de l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus définie dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle existante ;*
- *lors de l'implantation d'une annexe à une construction existante tels que garages, abris de jardin, local vélos, piscine couverte ou non, sous réserve que la plus haute des deux hauteurs de la construction projetée, au faîtage ou à l'acrotère, ne soit pas supérieure à 4 mètres ;*
- *pour des raisons architecturales ou de composition urbaine afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux pour prolonger un front bâti constitué ou maintenir une organisation particulière ;*

UC.II.1.5) L'emprise au sol

II1.5.1) L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

II1.5.2) Toutefois, dans le secteur « i », l'emprise au sol des constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UC.II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC.II.2.1) Dispositions générales

II2.1.1) Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

II2.1.2) Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, comme les constructions en briques et/ou à pans de bois, tous les travaux et aménagements réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

II2.1.3) Les extensions, quel que soit le style architectural retenu, devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

II2.1.4) Les antennes et paraboles doivent être installés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

II2.1.5) Toutes les constructions implantées sur un même terrain, y compris les annexes vitrées ou non, doivent être réalisées avec le même soin et en harmonie avec le traitement de la construction principale. Toutefois, les abris de jardins préfabriqués en bois naturel demeurent exceptionnellement autorisés sous réserve que leur surface soit limitée à 20 m² et qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

II2.1.6) Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

II2.1.7) Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades dans un souci de composition générale. Les châssis vitrés doivent être implantés dans le plan du toit et ne pas miter la toiture. Il conviendra ainsi d'éviter de diversifier leurs dimensions et leurs implantations.

UC.II.2.1) Dispositions relatives aux façades

II2.2.1) Pour les constructions nouvelles, l'objectif est d'obtenir une bonne insertion du bâtiment avec ses voisins en particulier pour les façades à l'alignement. Dans ce cas, les raccordements devront être étudiés et il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes tels qu'étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...

II2.2.2) Les devantures commerciales ou vitrines, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leur composition, leurs dimensions et leurs proportions. Leur hauteur maximale sur façade est limitée au niveau du plancher bas du premier étage de la construction.

UC.II.2.2) Dispositions relatives aux toitures

II2.2.1) Les toitures comportant au moins deux pans seront réalisés avec un angle minimum de 30° par rapport à l'horizontale. Toutefois, la pente de la toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie pourront être imposées pour préserver un ordonnancement architectural existant. De même, l'aménagement de constructions existantes (réhabilitation, restauration, changement de destination) ne respectant pas déjà ces règles pourra être autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

II2.2.2) La couverture des constructions devra respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement proche (matériaux d'aspect et de couleur similaires).

UC.II.2.3) Dispositions relatives aux matériaux et aux couleurs

II2.4.1) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdite. De fait, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades, ni sur les pignons, ni sur les clôtures.

II2.4.2) Les couvertures apparentes en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.

II2.4.3) Les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat.

UC.II.2.5) Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

II2.5.1) La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. Ainsi, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ...) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord. Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie, c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

II2.5.2) Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public devront faire partie de l'expression architecturale de la construction ou bien, notamment dans le cas de constructions existantes, être implantés dans le plan du toit.

II2.5.3) La ressource en eau pourra être préservée par l'installation d'appareils économes en eau et de cuve de récupération des eaux pluviales qui seront enterrées ou à l'air libre sous réserve soit de ne pas être visible depuis la voie publique, soit de faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité.

UC.II.2.6) Dispositions particulières relatives aux éléments du patrimoine bâti (Epb) identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

II2.6.1) D'une manière générale, tous les travaux, y compris les ravalements de façades, affectant des Epb, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques de la construction, ou les améliorer en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la commune ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage de Brionne.

II2.6.2) Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordre irréversible dans les structures par exemple), tout projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation d'un Epb, ou situé à proximité immédiate, peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou architecturaux des constructions ou sites identifiés.

II2.6.3) Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés. De plus,

- *les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons seront implantés à l'intérieur des constructions ;*
- *les nouveaux percements sur les façades principales peuvent être interdits. A défaut, ils doivent être ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures existantes de la façade dans un souci de composition générale.*

II2.6.4) Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

UC.II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UC.II.3.1) Dispositions générales

II3.1.1) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce contexte, les aménagements conduits aux abords de la construction doivent notamment tenir compte :

- *de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions, mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;*
- *de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur composition soit adaptée pour répondre aux problématiques de ruissellement et dans la mesure du possible, au modelé du terrain naturel ;*
- *de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.*

Recommandations :

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé l'utilisation de matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pour l'aménagement des accès et aires de stationnement.

II3.1.2) Les plantations isolées ou constituées en haies devront être composées d'essences locales qui pourront s'inspirer de la liste jointe en annexe du règlement.

II3.1.3) Dans le secteur « i », le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II3.1.4) Les haies, alignements d'arbres et ripisylves, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Ils peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire, etc...) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains, d'une largeur maximum de 8 mètres, pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.

II3.1.5) Les parcs paysagers, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et sont inconstructibles en vertu du second alinéa dudit article au regard de leur intérêt paysager et écologique. Toutefois, la végétation qui les occupe peut être modifiée sous réserve que les nouveaux aménagements conduisent à une composition paysagère soignée et adaptée à la nécessité de restaurer le corridor écologique de la Risle en centre-ville.

II3.1.6) Les cours fruitières (Ssp) recensés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. En particulier, la densité plantée ne pourra pas être réduite de plus de 20%.

II3.1.7) Les mares (Epp) recensées en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées.

UC.II.3.2) Dispositions relatives aux clôtures

II3.2.1) Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement de la rue en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

II3.2.2) Les clôtures sur voie autorisées sont :

- *les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmontés ou non d'une grille ou d'un dispositif rigide à claire voie, en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la construction et de son environnement ;*
- *les clôtures végétales constituées d'essences locales doublées ou non de grillages.*

II3.2.3) Les clôtures implantées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder 2.50 mètres de hauteur. Les haies synthétiques, les paillis et toiles imitant la végétation sont interdites, ainsi que les murs pleins et tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

II3.2.4) Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

II3.2.6) Dans le secteur « i », le traitement et l'implantation des clôtures seront subordonnés à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UC.II.3.3) Dispositions relatives à l'aménagement des espaces non bâtis et abords des constructions

II3.3.1) Sur les aires de stationnement en surface supérieure à 5 places, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 5 places de stationnement.

II3.3.2) Les aires de stockage à l'air libre d'une surface supérieure à 100 m², liées aux constructions artisanales et commerciales de la zone, devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact sur le paysage.

La part de surface éco-aménageable est le rapport entre la surface éco-aménageable et la surface du terrain. La surface éco-aménageable est calculée en fonction des coefficients de biotope établis pour les différents types de surface (voir lexique).

Exemple : calcul de la part de surface éco-aménageable d'un terrain de 600 m² édifié d'une construction présentant une toiture végétalisée d'une surface de 150 m² et sur lequel 200 m² sont conservés en pleine terre : $[(200 \times 1) + (150 \times 0.7)] / 600 = 0.51$

II3.3.3) Le long de la voie ferrée, une rangée d'arbres de haut jet devra être implantée entre tout bâtiment à usage d'activités artisanales et commerciales et la limite de cette emprise publique.

II3.3.4) Chaque projet de construction nouvelle devra avoir **une part minimum de surface éco-aménageable** au moins égal à 0,35. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- en cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain ;
- pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics ;
- en cas de reconstruction après sinistre.

UC.II.4- Stationnement

UC.II.4.1) Dispositions générales

II4.1.1) Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

II4.1.2) L'aménagement d'un local dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les immeubles neufs à usage d'habitations et de bureaux.

II4.1.3) Si des bornes de recharge sont installées pour le stationnement des véhicules électriques, ces emplacements sont comptabilisés comme des stationnements.

II4.1.4) Dans le cas d'utilisation possible des emplacements de stationnement par des usages différents au cours de la journée (par exemple : commerces ou bureaux aux heures ouvrables, stationnement résidentiel le soir), le pétitionnaire pourra être autorisé à créer un nombre de places inférieur aux normes fixées par le présent règlement avec l'accord de l'autorité compétente.

II4.1.5) Dans le secteur « i », le stationnement sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UC.II.4.2) Stationnement des véhicules motorisés

II.4.2.1) Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour :

- *les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement pour les habitations individuelles et 1 place pour 75 m² de surface de plancher pour les immeubles collectifs ;*
- *les activités commerciales dont la surface de vente est supérieure à 200 m² : 1 place pour 75 m² de surface de vente ;*
- *les constructions à usage exclusif de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.*
- *les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres destinations ou sous-destinations non prévus ci-dessus : le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.*

II.4.2.2) Toutefois, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions existantes, y compris dans le cadre d'un changement de destination, aux extensions des constructions d'habitation qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires et aux reconstructions après sinistre.

II.4.2.3) De plus, en cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural, urbanistique ou écologique (conservation du tissu urbain d'un îlot, respect d'espaces verts...) ne pouvant permettre d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain, le pétitionnaire peut être autorisé à :

- *aménager ou réaliser les places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier ;*
- *obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement ou acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.*

UC.II.4.3) Stationnement des vélos

II.4.3.1) En ce qui concerne les constructions à usage d'habitation, il est exigé pour toute opération comprenant la création de 10 logements ou plus, un local sécurisé pour vélos intégré aux constructions, d'une superficie de 5 m² par tranche de 5 logements ;

II.4.3.2) En ce qui concerne les constructions à usage exclusif de bureaux, il est exigé pour toute construction de plus de 100 m² de surface de plancher, deux stationnements vélos sécurisés par tranche de 50 m² de surface de plancher.

SECTION III – DESSERTE ET RÉSEAUX**UC.III.1- Desserte par les voies publiques ou privées****UC.III.1.1) Dispositions relatives aux accès**

III1.1.1) Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

III1.1.2) Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée par le gestionnaire de la voie ou l'autorité compétente.

III1.1.3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile.

III1.1.4) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne et de risque pour la circulation

III1.1.5) Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.

III1.1.6) Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être jumelés si les conditions de sécurité et de visibilité, la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés le permettent.

III1.1.7) Dans le secteur « i », la création d'accès sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UC.III.1.2) Dispositions relatives aux voies

III1.2.1) Les voiries doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

III1.2.2) Les voies nouvelles et notamment les voies internes et principales de desserte des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être conçues de manière à :

- *assurer la cohérence du réseau viaire sur le secteur considéré ;*
- *éviter les voies en impasse et/ou maintenir des possibilités de continuité avec les espaces environnants ;*
- *garantir le confort des déplacements doux (à pied ou à vélo) dans des conditions de sécurité satisfaisantes, lorsqu'ils sont envisagés, tant à l'intérieur de la zone à aménager que dans ses accès sur les voies préexistantes.*

III1.2.3) Les voies nouvelles en impasse dont le linéaire est supérieure à 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public et ceux de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

III1.2.4) La création d'une voie interne pour les aménagements d'ensemble devra être favorisée.

III1.2.5) Dans le secteur « i », la création de voies nouvelles et le traitement des voies d'une manière générale seront subordonnés à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UC.III.2- Desserte par les réseaux**UC.III.2.1) Dispositions relatives à la desserte en eau potable et électricité**

III2.1.1) Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

III2.1.2) Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

UC.III.2.2) Dispositions relatives aux eaux usées

III2.2.1) L'assainissement collectif est la règle sur la zone. Ainsi, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques spécifiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée d'un raccordement au réseau de collecte public, tout dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être toléré sous réserve des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et de celles du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

III2.2.2) L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

III2.2.3) Dans le secteur « i », le traitement des eaux usées sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UC.III.2.3) Dispositions relatives aux eaux pluviales

III2.3.1) Qu'il existe ou non un réseau public d'eau pluviale au droit du terrain, les aménagements réalisés doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration adaptés à l'opération projetée et aux caractéristiques du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou au plus égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Les ouvrages d'hydraulique douce (noues,...) sont à privilégier.

III2.3.2) Toutefois, en cas d'impossibilité technique et lorsqu'un réseau public existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales peuvent être branchés sur ce réseau sous réserve de l'accord des services techniques compétents. Dans ce cas, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués vers le réseau et le traitement éventuel des eaux rejetées dans le réseau.

III2.3.3). Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales doivent être intégrés à la composition urbaine du projet.

III2.3.4) Dans le secteur « i », le traitement des eaux pluviales sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UC.III.2.4) Dispositions relatives aux réseaux de communications électroniques

Lors de toute opération d'aménagement d'ensemble ou pour toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être prévus et réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

UC.III.2.5) Dispositions relatives au traitement des ordures ménagères

III2.5.1) Les aménagements liés à la collecte des ordures ménagères doivent présenter un accès le plus direct possible avec le domaine public, être adaptés avec les principes de collecte locaux, ne pas générer de nuisances pour le voisinage et faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.

II2.5.2) Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

CHAPITRE 4**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

La zone UE regroupe les principaux secteurs d'équipements collectifs et de services publics de la commune dont le pôle scolaire avec le collège et le lycée et le pôle communal autour de la mairie.

Cf. pièce n°4-3b

Cette zone comprend un secteur « i » au sein duquel des dispositions particulières sont instaurées.

Rappels :

Cette zone est comprise dans le périmètre de zonage archéologique. Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles et le Préfet de Région pourra être saisi afin d'examiner si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Cf. pièce n°4-3a

De plus, dans le secteur de nuisances sonores, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

Cf. pièce n°7-1 et pièce n°7-2

**SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITÉS**

**UE.I.1 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols,
constructions et activités interdites**

Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les exploitations agricoles et forestières ;*
- *Les industries ;*
- *Les entrepôts ;*
- *Les commerces et activités de services ;*
- *L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;*
- *Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;*
- *Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs ;*

De plus, toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentiers piétonniers repérés sur les documents graphiques en application de l'article L.151-38 est interdite.

**UE.I.2 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols,
constructions et activités soumises à condition**

I2.1) Dans l'ensemble de la zone UE, sont soumises à condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur intégration dans le paysage construit et naturel environnant. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas être appliqués aux seules constructions, ouvrages et installations nécessaires :*
 - *à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie... ;*
 - *aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports collectifs, abri bus...*
- *Les constructions à destination d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements et structures implantées sur la zone ;*
- *Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.*
- *L'aménagement, la réhabilitation, la surélévation et l'extension des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées par le présent règlement, ainsi que la création de leurs annexes.*
- *Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli dans un délai de dix ans, est autorisée à moins que le sinistre soit lié à un risque identifié pour lequel des dispositions particulières existent et ne permettent pas de tels travaux (Cf. article 1 du chapitre 2 du titre I) ;*

I2.2) De plus, dans le secteur « i », les occupations et utilisations du sol sont subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UE.I3 Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UE.II.1 Volumétrie et implantation des constructions

UE.II.1.1) La hauteur des constructions

II1.1.1) Dans l'ensemble de la zone UE :

II1.1.1.1) La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère (à la plus haute des deux hauteurs).

II1.1.1.2) Des hauteurs différentes de celles fixées à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- *lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, réhabilitation, changement de destination ...) sur une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.*
- *pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.*

II1.1.2) De plus, dans le secteur « i », la hauteur des constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UE.II.1.2) L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

Toutefois, dans le secteur « i », l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UE.II.1.3) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

Toutefois, dans le secteur « i », l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UE.II.1.4) L'implantation de constructions sur un même terrain

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

Toutefois, dans le secteur « i », l'implantation de constructions sur un même terrain sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UE.II.1.5) L'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Toutefois, dans le secteur « i », l'emprise au sol des constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UE.II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE.II.2.1) Dispositions générales

II2.1.1) Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

II2.1.2) Les extensions, quel que soit le style architectural retenu, devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

II2.1.3) Les antennes et paraboles doivent être installés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

II2.1.4) Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en harmonie avec le traitement de la construction principale.

II2.1.5) Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

II2.1.6) Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades dans un souci de composition générale. Les châssis vitrés doivent être implantés dans le plan du toit et ne pas miter la toiture. Il conviendra ainsi d'éviter de diversifier leurs dimensions et leurs implantations.

UE.II.2.2) Dispositions relatives aux façades

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

UE.II.2.3) Dispositions relatives aux toitures

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

UE.II.2.4) Dispositions relatives aux matériaux et aux couleurs

II2.4.1) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdite. De fait, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades, ni sur les pignons, ni sur les clôtures.

II2.4.2) Les couvertures apparentes en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.

II2.4.3) Les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat.

UE.II.2.5) Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

II2.5.1) La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel.

II2.5.2) Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public devront faire partie de l'expression architecturale de la construction ou bien, notamment dans le cas de constructions existantes, être implantés dans le plan du toit.

II2.5.3) La ressource en eau pourra être préservée par l'installation d'appareils économes en eau et de cuve de récupération des eaux pluviales qui seront enterrées ou à l'air libre sous réserve soit de ne pas être visible depuis la voie publique, soit de faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité.

UE.II.2.6) Dispositions particulières relatives aux éléments du patrimoine bâti (Epb) identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

II2.6.1) D'une manière générale, tous les travaux, y compris les ravalements de façades, affectant des Epb, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques de la construction, ou les améliorer en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la commune ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage de Brionne.

II2.6.2) Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordre irréversible dans les structures par exemple), tout projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation d'un Epb, ou situé à proximité immédiate, peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou architecturaux des constructions ou sites identifiés.

II2.6.3) Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés. De plus,

- les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons seront implantés à l'intérieur des constructions ;*
- les nouveaux percements sur les façades principales peuvent être interdits. A défaut, ils doivent être ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures existantes de la façade dans un souci de composition générale.*

II2.6.4) Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

UE.II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UE.II.3.1) Dispositions générales

II3.1.1) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce contexte, les aménagements conduits aux abords de la construction doivent notamment tenir compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions, mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;*
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur composition soit adaptée pour répondre aux problématiques de ruissellement et dans la mesure du possible, au modelé du terrain naturel ;*
- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.*

II3.1.2) Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé l'utilisation de matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pour l'aménagement des accès et aires de stationnement.

II3.1.3) Les plantations isolées ou constituées en haies devront être composées d'essences locales qui pourront s'inspirer de la liste jointe en annexe du règlement.

II3.1.4) Dans le secteur « i », le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UE.II.3.2) Dispositions relatives aux clôtures

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

Toutefois, dans le secteur « i », le traitement et l'implantation des clôtures seront subordonnés à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UE.II.3.3) Dispositions relatives à l'aménagement des espaces non bâtis et abords des constructions

Sur les aires de stationnement en surface supérieure à 5 places, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 5 places de stationnement.

UE.II.4- Stationnement**UE.II.4.1) Stationnement des véhicules motorisés**

II4.1.1) Le nombre de places de stationnement doit répondre à la nature, la fonction et la localisation les équipements publics ou d'intérêt collectif projetés et doit être assuré en dehors des voies publiques.

II4.1.2) Dans le secteur « i », le stationnement sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UE.II.4.2) Stationnement des vélos

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

SECTION III – DESSERTE ET RÉSEAUX**UE.III.1- Desserte par les voies publiques ou privées****UE.III.1.1) Dispositions relatives aux accès**

III1.1.1) Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

III1.1.2) Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée par le gestionnaire de la voie ou l'autorité compétente.

III1.1.3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile.

III1.1.4) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne et de risque pour la circulation

III1.1.5) Dans le secteur « i », la création d'accès sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UE.III.1.2) Dispositions relatives aux voies

III1.2.1) Les voiries doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

III1.2.2) Dans le secteur « i », la création de voies nouvelles et le traitement des voies d'une manière générale seront subordonnés à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UE.III.2- Desserte par les réseaux

UE.III.2.1) Dispositions relatives à la desserte en eau potable et électricité

III2.1.1) Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

III2.1.2) Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

UE.III.2.2) Dispositions relatives aux eaux usées

III2.2.1) L'assainissement collectif est la règle sur la zone. Ainsi, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques spécifiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée d'un raccordement au réseau de collecte public, tout dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être toléré sous réserve des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et de celles du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

III2.2.2) L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

III2.2.3) Dans le secteur « i », le traitement des eaux usées sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UE.III.2.3) Dispositions relatives aux eaux pluviales

III2.3.1) Qu'il existe ou non un réseau public d'eau pluviale au droit du terrain, les aménagements réalisés doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration adaptés à l'opération projetée et aux caractéristiques du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou au plus égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Les ouvrages d'hydraulique douce (noues,...) sont à privilégier.

III2.3.2) Toutefois, en cas d'impossibilité technique et lorsqu'un réseau public existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales peuvent être branchés sur ce réseau sous réserve de l'accord des services techniques compétents. Dans ce cas, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués vers le réseau et le traitement éventuel des eaux rejetées dans le réseau.

III2.3.3) Dans le secteur « i », le traitement des eaux pluviales sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UE.III.2.4) Dispositions relatives aux réseaux de communications électroniques

Pour toute nouvelle construction nouvelle, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être prévus et réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

UE.III.2.5) Dispositions relatives au traitement des ordures ménagères

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

CHAPITRE 5**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

La zone UI est une zone réservée à l'aménagement, l'entretien, la surveillance, l'exploitation des principales infrastructures de transport terrestre (RD438 et voie ferrée).

Cf. pièce n°4-3b

Cette zone comprend un secteur « i » au sein duquel des dispositions particulières sont instaurées

Cf. pièce n°4-3a

Rappels :

Cette zone est en partie comprise dans le périmètre de zonage archéologique. Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles et le Préfet de Région pourra être saisi afin d'examiner si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

**SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITÉS**

**UI.1.1 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols,
constructions et activités interdites**

D'une manière générale, dans l'ensemble de la zone UI, toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles autorisées sous conditions listées à l'article 2.

De plus, toute occupation et utilisation du sol susceptible de porter atteinte à la biodiversité est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges de la Risle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des travaux nécessaires à l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante déjà présente dans cette bande de 6 mètres sous réserve du respect de l'ensemble des autres dispositions du règlement de la zone UI.

De plus, toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentiers piétonniers repérés sur les documents graphiques en application de l'article L.151-38 est interdite.

**UI.1.2 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols,
constructions et activités soumises à condition**

I2.1) Dans l'ensemble de la zone UI, sont soumises à condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, etc...), des voiries, des ouvrages d'art, des réseaux de transports collectifs, etc... dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans l'environnement ;*

- *Tous types d'ouvrages, d'installations ou de constructions liés et nécessaires à l'exploitation, l'aménagement, la surveillance ou l'entretien des infrastructures routières et ferroviaires (mobilier, bâtiment technique, ...) dès lors où ils sont liés et nécessaires à l'exploitation et au développement de l'infrastructure.*
- *Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.*
- *Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli dans un délai de dix ans, est autorisée à moins que le sinistre soit lié à un risque identifié pour lequel des dispositions particulières existent et ne permettent pas de tels travaux (Cf. article 1 du chapitre 2 du titre I)*

I2.2) De plus, dans le secteur « i », les occupations et utilisations du sol sont subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UI.13 Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UI.II.1 Volumétrie et implantation des constructions

UI.II.1.1) La hauteur des constructions

II.1.1) Dans l'ensemble de la zone UI :

II.1.1.1) La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère (à la plus haute des deux hauteurs).

II.1.1.2) Des hauteurs différentes de celles fixées à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- *lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, réhabilitation, changement de destination ...) sur une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.*
- *pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.*

II.1.2) De plus, dans le secteur « i », la hauteur des constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UI.II.1.2) L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

Toutefois, dans le secteur « i », l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UI.II.1.3) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

Toutefois, dans le secteur « i », l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UI.II.1.4) L'implantation de constructions sur un même terrain

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

Toutefois, dans le secteur « i », l'implantation de constructions sur un même terrain sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UI.II.1.5) L'emprise au sol

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

Toutefois, dans le secteur « i », l'emprise au sol des constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UI.II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**UI.II.2.1) Dispositions générales**

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

UI.II.2.2) Dispositions relatives aux façades

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

UI.II.2.3) Dispositions relatives aux toitures

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

UI.II.2.4) Dispositions relatives aux matériaux et aux couleurs

II2.4.1) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdite. De fait, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades, ni sur les pignons, ni sur les clôtures.

II2.4.2) Les couvertures apparentes en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.

II2.4.3) Les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat.

UI.II.2.5) Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

II2.5.1) La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel.

II2.5.2) Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public devront faire partie de l'expression architecturale de la construction ou bien, notamment dans le cas de constructions existantes, être implantés dans le plan du toit.

II2.5.3) La ressource en eau pourra être préservée par l'installation d'appareils économes en eau et de cuve de récupération des eaux pluviales qui seront enterrées ou à l'air libre sous réserve soit de ne pas être visible depuis la voie publique, soit de faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité.

UI.II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UI.II.3.1) Dispositions générales

II3.1.1) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce contexte, les aménagements conduits aux abords de la construction doivent notamment tenir compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions, mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;*
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur composition soit adaptée pour répondre aux problématiques de ruissellement et dans la mesure du possible, au modelé du terrain naturel ;*
- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.*

II3.1.2) Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé l'utilisation de matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pour l'aménagement des accès et aires de stationnement.

II3.1.3) Les plantations isolées ou constituées en haies devront être composées d'essences locales qui pourront s'inspirer de la liste jointe en annexe du règlement.

II3.1.4) Dans le secteur « i », le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II3.1.5) Les haies, alignements d'arbres et ripisylves, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Ils peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire, etc...) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains, d'une largeur maximum de 8 mètres, pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.

UI.II.3.2) Dispositions relatives aux clôtures

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

Toutefois, dans le secteur « i », le traitement et l'implantation des clôtures seront subordonnés à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UI.II.3.3) Dispositions relatives à l'aménagement des espaces non bâtis et abords des constructions

Sur les aires de stationnement en surface supérieure à 5 places, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 5 places de stationnement.

UI.II.4- Stationnement

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

De plus, dans le secteur « i », le stationnement sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

SECTION III – DESSERTE ET RÉSEAUX**UI.III.1- Desserte par les voies publiques ou privées****UI.III.1.1) Dispositions relatives aux accès**

III1.1.1) Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

III1.1.2) Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.

III1.1.3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile.

III1.1.4) Dans le secteur « i », la création d'accès sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UI.III.1.2) Dispositions relatives aux voies

III1.2.1) Les voiries doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

III1.2.2) Dans le secteur « i », la création de voies nouvelles et le traitement des voies d'une manière générale seront subordonnés à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UI.III.2- Desserte par les réseaux

UI.III.2.1) Dispositions relatives à la desserte en eau potable et électricité

III2.1.1) Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

III2.1.2) Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

UI.III.2.2) Dispositions relatives aux eaux usées

III2.2.1) Lorsque l'assainissement collectif existe, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques spécifiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée d'un raccordement au réseau de collecte public ou lorsque l'assainissement non collectif est la règle sur la zone, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.

III2.2.2) L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

III2.2.3) Dans le secteur « i », le traitement des eaux usées sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UI.III.2.3) Dispositions relatives aux eaux pluviales

III2.3.1) Qu'il existe ou non un réseau public d'eau pluviale au droit du terrain, les aménagements réalisés doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration adaptés à l'opération projetée et aux caractéristiques du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou au plus égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Les ouvrages d'hydraulique douce (noues,...) sont à privilégier.

III2.3.2) Toutefois, en cas d'impossibilité technique et lorsqu'un réseau public existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales peuvent être branchés sur ce réseau sous réserve de l'accord des services techniques compétents. Dans ce cas, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués vers le réseau et le traitement éventuel des eaux rejetées dans le réseau.

III2.3.3) Dans le secteur « i », le traitement des eaux pluviales sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UI.III.2.4) Dispositions relatives aux réseaux de communications électroniques

Pour toute nouvelle construction nouvelle, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être prévus et réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

UI.III.2.5) Dispositions relatives au traitement des ordures ménagères

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

CHAPITRE 6**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

La zone UX couvre les secteurs de la ville où sont majoritairement regroupées les activités artisanales, commerciales et de services.

Cf. pièce n°4-3b

Cette zone comprend un secteur « i » au sein duquel des dispositions particulières sont instaurées.

Rappels :

Cf. pièce n°4-3a

Cette zone est comprise dans le périmètre de zonage archéologique. Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles et le Préfet de Région pourra être saisi afin d'examiner si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Cf. pièce n°4-3f et pièce n°2 relative aux OAP

Cette zone comprend des secteurs soumis à des Orientations Particulières d'Aménagement. Au sein de ces derniers, tous travaux, constructions ou opérations ne peuvent être contraires aux orientations retenues dans la pièce n°2 du dossier de PLU et doivent, dans une logique de compatibilité, contribuer à leur mise en œuvre.

Cf. pièce n°7-1 et pièce n°7-2

De plus, dans le secteur de nuisances sonores, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

**SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITÉS**

**UX.I.1 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols,
constructions et activités interdites**

11.1) Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les industries ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs (parcs résidentiels de loisirs) ;
- Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs.

11.2) De plus, toute occupation et utilisation du sol susceptible de porter atteinte à la biodiversité est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges de la Risle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des travaux nécessaires à l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante déjà présente dans cette bande de 6 mètres sous réserve du respect de l'ensemble des autres dispositions du règlement de la zone UX.

11.3) De plus, toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentiers piétonniers repérés sur les documents graphiques en application de l'article L.151-38 est interdite.

UX.I.2 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à condition

12.1) Dans l'ensemble de la zone UX, sont soumises à condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les commerces et activités de service, comprenant ou non des installations classées, sous réserve de prendre les dispositions nécessaires, pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;*
- *Les entrepôts sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des installations autorisées dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes ;*
- *Les habitations sous réserve que les logements soient intégrés au volume des bâtiments projetés et destinés au logement des seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées sur la zone ;*
- *Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Sauf dispositions contraires, les dispositions du présent chapitre pourront ne pas être appliquées aux seules constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz...) et aux services urbains (voirie, transport, assainissement...);*
- *L'aménagement, la surélévation ou l'extension de constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur d'activités autorisées sur la zone sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;*
- *Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager ;*

- *Les aires de stockage en plein air sous réserve d'être liées à une activité existante ou autorisée dans la zone, de ne pas être visible de la voie publique ou de faire l'objet d'un écran paysager efficace ;*
- *Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli dans un délai de dix ans, est autorisée à moins que le sinistre soit lié à un risque identifié pour lequel des dispositions particulières existent et ne permettent pas de tels travaux (Cf. article 1 du chapitre 2 du titre I)*

I2.2) De plus, dans le secteur « i », les occupations et utilisations du sol sont subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UX.I3 Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UX.II.1 Volumétrie et implantation des constructions

UX.II.1.1) La hauteur des constructions

II1.1.1) Dans l'ensemble de la zone UX :

II1.1.1.1) La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère (à la plus haute des deux hauteurs).

II1.1.1.2) Des hauteurs différentes de celles fixées à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- *lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, réhabilitation, changement de destination ...) sur une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.*
- *pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités, équipements collectifs ou services publics qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.*

II1.1.2) De plus, dans le secteur « i », la hauteur des constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UX.II.1.2) L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

II1.2.1) Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins :

- *10 mètres de la limite d'emprise de la RD438 et de la RD46 ;*
- *4 mètres de la limite d'emprise de toutes les autres voies existantes ou à créer.*

II1.2.2) Une implantation différente de celle fixée aux deux alinéas précédents pourra être autorisée:

- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si la nature ou le fonctionnement de l'activité projetée le justifie ;*
- *lors de l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle existante.*

II1.2.3) De plus, dans le secteur « i », l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UX.II.1.3) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II1.3.1) La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

II1.3.2) Une implantation différente de celle fixée aux deux alinéas précédents pourra être autorisée :

- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si la nature ou le fonctionnement de l'activité projetée le justifie ;*
- *lors de l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle existante.*

II1.3.3) De plus, dans le secteur « i », l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UX.II.1.4) L'implantation de constructions sur un même terrain

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

UX.II.1.5) L'emprise au sol

II1.5.1) L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

II1.5.2) De plus, dans le secteur « i », l'emprise au sol des constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UX.II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**UX.II.2.1) Dispositions générales**

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

UX.II.2.2) Dispositions relatives aux façades

Les couleurs des façades ne doivent pas être noires, blanches ou criardes.

UX.II.2.3) Dispositions relatives aux toitures

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

UX.II.2.4) Dispositions relatives aux matériaux et aux couleurs

II2.4.1) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdite. De fait, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades, ni sur les pignons, ni sur les clôtures.

II2.4.2) Les couvertures apparentes en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.

II2.4.3) Les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat.

UX.II.2.5) Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

II2.5.1) La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel.

II2.5.2) Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public devront faire partie de l'expression architecturale de la construction ou bien, notamment dans le cas de constructions existantes, être implantés dans le plan du toit.

II2.5.3) La ressource en eau pourra être préservée par l'installation d'appareils économes en eau et de cuve de récupération des eaux pluviales qui seront enterrées ou à l'air libre sous réserve soit de ne pas être visible depuis la voie publique, soit de faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité.

UX.II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UX.II.3.1) Dispositions générales

II3.1.1) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce contexte, les aménagements conduits aux abords de la construction doivent notamment tenir compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions, mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;*
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur composition soit adaptée pour répondre aux problématiques de ruissellement et dans la mesure du possible, au modelé du terrain naturel ;*
- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.*

II3.1.2) Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé l'utilisation de matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pour l'aménagement des accès et aires de stationnement.

II3.1.3) Les plantations isolées ou constituées en haies devront être composées d'essences locales qui pourront s'inspirer de la liste jointe en annexe du règlement.

II3.1.4) Dans le secteur « i », le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II3.1.5) Les haies, alignements d'arbres et ripisylves, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Ils peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire, etc...) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains, d'une largeur maximum de 8 mètres, pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.

UX.II.3.2) Dispositions relatives aux clôtures

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

Toutefois, dans le secteur « i », le traitement et l'implantation des clôtures seront subordonnés à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UX.II.3.3) Dispositions relatives à l'aménagement des espaces non bâtis et abords des constructions

I13.2.1) Sur les aires de stationnement en surface supérieure à 5 places, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 5 places de stationnement.

I13.2.2) Les aires de stockage à l'air libre d'une surface supérieure à 100 m², liées aux activités de la zone, devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact sur le paysage.

I13.2.3) Le long de la voie ferrée, une rangée d'arbres de haut jet devra être implantée entre toute construction et la limite de cette emprise publique dès lors où la construction n'est pas implantée à l'alignement de celle-ci.

I13.2.4) Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou des voies de desserte devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune et notamment depuis la RD438.

*I13.2.5) Chaque projet de construction nouvelle devra avoir **une part minimum de surface éco-aménageable** au moins égal à 0,20. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :*

- en cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain ;
- pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics ;
- en cas de reconstruction après sinistre.

La part de surface éco-aménageable est le rapport entre la surface éco-aménageable et la surface du terrain. La surface éco-aménageable est calculée en fonction des coefficients de biotope établis pour les différents types de surface (voir lexique).

Exemple : calcul de la part de surface éco-aménageable d'un terrain de 600 m² édifié d'une construction présentant une toiture végétalisée d'une surface de 150 m² et sur lequel 200 m² sont conservés en pleine terre : $[(200 \times 1) + (150 \times 0.7)] / 600 = 0.51$

UX.II.4- Stationnement

UX.II.4.1) Stationnement des véhicules motorisés

II.4.1.1) Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour :

- les activités commerciales : 1 place pour 75 m² de surface de vente ;*
- les constructions à usage exclusif de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.*
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres destinations ou sous-destinations non prévus ci-dessus : le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.*

II.4.1.2) Toutefois, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions existantes.

II.4.1.3) De plus, dans le secteur « i », le stationnement sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UX.II.4.2) Stationnement des vélos

En ce qui concerne les constructions à usage exclusif de bureaux, il est exigé pour toute construction de plus de 100 m² de surface de plancher, deux stationnements vélos sécurisés par tranche de 50 m² de surface de plancher.

SECTION III – DESSERTE ET RÉSEAUX**UX.III.1- Desserte par les voies publiques ou privées****UX.III.1.1) Dispositions relatives aux accès**

III1.1.1) Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

III1.1.2) Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée par le gestionnaire de la voie ou l'autorité compétente.

III1.1.3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile.

III1.1.4) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne et de risque pour la circulation

III1.1.5) Dans le secteur « i », la création d'accès sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UX.III.1.2) Dispositions relatives aux voies

III1.2.1) Les voiries doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

III1.2.2) Dans le secteur « i », la création de voies nouvelles et le traitement des voies d'une manière générale seront subordonnés à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UX.III.2- Desserte par les réseaux

UX.III.2.1) Dispositions relatives à la desserte en eau potable et électricité

III2.1.1) Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

III2.1.2) Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

UX.III.2.2) Dispositions relatives aux eaux usées

III2.2.1) L'assainissement collectif est la règle sur la zone. Ainsi, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques spécifiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée d'un raccordement au réseau de collecte public, tout dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être toléré sous réserve des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et de celles du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

III2.2.2) L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

III2.2.3) Dans le secteur « i », le traitement des eaux usées sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UX.III.2.3) Dispositions relatives aux eaux pluviales

III2.3.1) Qu'il existe ou non un réseau public d'eau pluviale au droit du terrain, les aménagements réalisés doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration adaptés à l'opération projetée et aux caractéristiques du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou au plus égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Les ouvrages d'hydraulique douce (noues,...) sont à privilégier.

III2.3.2) Toutefois, en cas d'impossibilité technique et lorsqu'un réseau public existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales peuvent être branchés sur ce réseau sous réserve de l'accord des services techniques compétents. Dans ce cas, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués vers le réseau et le traitement éventuel des eaux rejetées dans le réseau.

III2.3.3) Dans le secteur « i », le traitement des eaux pluviales sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

UX.III.2.4) Dispositions relatives aux réseaux de communications électroniques

Pour toute nouvelle construction nouvelle, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être prévus et réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

UX.III.2.5) Dispositions relatives au traitement des ordures ménagères

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

CHAPITRE 7**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ**

La zone UZ couvre les secteurs de la ville où sont majoritairement regroupées les activités industrielles et artisanales.

Cf. pièce n°4-3b et pièce n°4-3c

Cette zone comprend un secteur « i », un secteur « ct » et un secteur « t » au sein duquel des dispositions particulières sont instaurées.

Rappels :

Cf. pièce n°4-3a

Cette zone est comprise en partie dans le périmètre de zonage archéologique. Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles et le Préfet de Région pourra être saisi afin d'examiner si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Cf. pièce n°4-3f et pièce n°2 relative aux OAP

Cette zone comprend des secteurs soumis à des Orientations Particulières d'Aménagement. Au sein de ces derniers, tous travaux, constructions ou opérations ne peuvent être contraires aux orientations retenues dans la pièce n°2 du dossier de PLU et doivent, dans une logique de compatibilité, contribuer à leur mise en œuvre.

Cf. pièce n°7-1 et pièce n°7-2

De plus, dans le secteur de nuisances sonores, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

**SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITÉS**

**UZ.I.1 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols,
constructions et activités interdites**

11.1) Dans l'ensemble de la zone UZ, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les exploitations agricoles et forestières ;*
- *L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;*
- *Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs (parcs résidentiels de loisirs) ;*
- *Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;*
- *Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

De plus, toute occupation et utilisation du sol susceptible de porter atteinte à la biodiversité est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges de la Risle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des travaux nécessaires à l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante déjà présente dans cette bande de 6 mètres sous réserve du respect de l'ensemble des autres dispositions du règlement de la zone UZ.

De plus, toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentiers piétonniers repérés sur les documents graphiques en application de l'article L.151-38 est interdite.

11.2) De plus, dans le secteur « ct », la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ainsi que la construction d'immeubles de grande hauteur sont interdites.

UZ.I.2 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à condition

12.1) Dans l'ensemble de la zone UZ, sont soumises à condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les industries, commerces et activités de service, comprenant ou non des installations classées, sous réserve de prendre les dispositions nécessaires, pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les entrepôts sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des installations autorisées dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes ;
- Les habitations sous réserve que les logements soient intégrés au volume des bâtiments projetés et destinés au logement des seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées sur la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Sauf dispositions contraires, les dispositions du présent chapitre pourront ne pas être appliquées aux seules constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz...) et aux services urbains (voirie, transport, assainissement...);
- L'aménagement, la surélévation ou l'extension de constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur d'activités autorisées sur la zone sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager ;
- Les aires de stockage en plein air sous réserve de ne pas être visible de la voie publique ou de faire l'objet d'un écran paysager efficace ;
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs sous réserve d'être implantés sur des terrains spécialement aménagés à cet effet.

- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli dans un délai de dix ans, est autorisée à moins que le sinistre soit lié à un risque identifié pour lequel des dispositions particulières existent et ne permettent pas de tels travaux (Cf. article 1 du chapitre 2 du titre I)

I2.2) De plus, dans le secteur « i », les occupations et utilisations du sol sont subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

I2.3) De plus, dans le secteur « t », les occupations et utilisations du sol sont subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

UZ.I3 Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

**SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

UZ.II.1 Volumétrie et implantation des constructions

UZ.II.1.1) La hauteur des constructions

II1.1.1) Dans l'ensemble de la zone UZ :

II1.1.1.1) La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère (à la plus haute des deux hauteurs).

II1.1.1.2) Des hauteurs différentes de celles fixées à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- *lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, réhabilitation, changement de destination ...) sur une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.*
- *pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités, équipements collectifs ou services publics qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.*

II1.1.2) De plus, dans le secteur « i », la hauteur des constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II1.1.3) De plus, dans le secteur « t », la hauteur des constructions sera subordonnée à la prise en des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

UZ.II.1.2) L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

II1.2.1) Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins :

- 10 mètres de la limite d'emprise de la RD46 ;
- 4 mètres de la limite d'emprise de toutes les autres voies existantes ou à créer.

II1.2.2) Une implantation différente de celle fixée aux deux alinéas précédents pourra être autorisée:

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si la nature ou le fonctionnement de l'activité projetée le justifie ;
- lors de l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle existante.

II1.2.3) De plus, dans le secteur « i », l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II1.2.4) De plus, dans le secteur « t », l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

UZ.II.1.3) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II1.3.1) La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

II1.3.2) Une implantation différente de celle fixée aux deux alinéas précédents pourra être autorisée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si la nature ou le fonctionnement de l'activité projetée le justifie ;
- lors de l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle existante.

II1.3.3) De plus, dans le secteur « i », l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II1.3.4) De plus, dans le secteur « t », l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

UZ.II.1.4) L'implantation de constructions sur un même terrain

II1.4.1) Aucune disposition spécifique n'est édictée.

II1.4.2) Toutefois, dans le secteur « i », l'implantation des constructions sur un même terrain sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II1.4.3) Toutefois, dans le secteur « t », l'implantation des constructions sur un même terrain sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

UZ.II.1.5) L'emprise au sol

II1.5.1) L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

II1.5.2) De plus, dans le secteur « i », l'emprise au sol des constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II1.5.2) De plus, dans le secteur « t », l'emprise au sol des constructions sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

UZ.II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UZ.II.2.1) Dispositions générales

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

UZ.II.2.2) Dispositions relatives aux façades

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

UZ.II.2.3) Dispositions relatives aux toitures

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

UZ.II.2.4) Dispositions relatives aux matériaux et aux couleurs

II2.4.1) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdite. De fait, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades, ni sur les pignons, ni sur les clôtures.

II2.4.2) Les couvertures apparentes en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.

II2.4.3) Les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat.

UZ.II.2.5) Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

II2.5.1) La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel.

II2.5.2) Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public devront faire partie de l'expression architecturale de la construction ou bien, notamment dans le cas de constructions existantes, être implantés dans le plan du toit.

II2.5.3) La ressource en eau pourra être préservée par l'installation d'appareils économes en eau et de cuve de récupération des eaux pluviales qui seront enterrées ou à l'air libre sous réserve soit de ne pas être visible depuis la voie publique, soit de faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité.

UZ.II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**UZ.II.3.1) Dispositions générales**

II3.1.1) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce contexte, les aménagements conduits aux abords de la construction doivent notamment tenir compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions, mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;*
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur composition soit adaptée pour répondre aux problématiques de ruissellement et dans la mesure du possible, au modelé du terrain naturel ;*
- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.*

II3.1.2) Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé l'utilisation de matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pour l'aménagement des accès et aires de stationnement.

II3.1.3) Les plantations isolées ou constituées en haies devront être composées d'essences locales qui pourront s'inspirer de la liste jointe en annexe du règlement.

II3.1.4) Dans le secteur « i », le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II3.1.5) Dans le secteur « t », le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sera subordonné à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

II3.1.6) Les haies, alignements d'arbres et ripisylves, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Ils peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire, etc...) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains, d'une largeur maximum de 8 mètres, pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.

UZ.II.3.2) Dispositions relatives aux clôtures

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

Toutefois, dans le secteur « i », le traitement et l'implantation des clôtures seront subordonnés à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

Toutefois, dans le secteur « t », le traitement et l'implantation des clôtures seront subordonnés à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

UZ.II.3.3) Dispositions relatives à l'aménagement des espaces non bâtis et abords des constructions

II3.3.1) Sur les aires de stationnement en surface supérieure à 5 places, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 5 places de stationnement.

II3.3.2) Les aires de stockage à l'air libre d'une surface supérieure à 100 m², liées aux activités de la zone, devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact sur le paysage.

II3.3.3) Le long de la voie ferrée, une rangée d'arbres de haut jet devra être implantée entre toute construction et la limite de cette emprise publique dès lors où la construction n'est pas implantée à l'alignement de celle-ci.

II3.3.4) Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou des voies de desserte devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune et notamment depuis la RD130 : intégrer les enjeux de covisibilité liés à la topographie du site dans la composition d'ensemble du projet.

II3.3.5) Chaque projet de construction nouvelle devra avoir **une part minimum de surface éco-aménageable** au moins égal à 0,20. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- en cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain ;
- pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics ;
- en cas de reconstruction après sinistre.

UZ.II.4- Stationnement**UZ.II.4.1) Stationnement des véhicules motorisés**

II.4.1.1) Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour :

La part de surface éco-aménageable est le rapport entre la surface éco-aménageable et la surface du terrain. La surface éco-aménageable est calculée en fonction des coefficients de biotope établis pour les différents types de surface (voir lexique).

Exemple : calcul de la part de surface éco-aménageable d'un terrain de 600 m² édifié d'une construction présentant une toiture végétalisée d'une surface de 150 m² et sur lequel 200 m² sont conservés en pleine terre : $[(200 \times 1) + (150 \times 0.7)] / 600 = 0.51$

- les activités commerciales : 1 place pour 75 m² de surface de vente ;
- les constructions à usage exclusif de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres destinations ou sous-destinations non prévus ci-dessus : le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

II.4.1.2) Toutefois, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions existantes.

II.4.1.3) De plus, dans le secteur « i », le stationnement sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II.4.1.3) De plus, dans le secteur « t », le stationnement sera subordonné à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

UZ.II.4.2) Stationnement des vélos

En ce qui concerne les constructions à usage exclusif de bureaux, il est exigé pour toute construction de plus de 100 m² de surface de plancher, deux stationnements vélos sécurisés par tranche de 50 m² de surface de plancher.

SECTION III – DESSERTE ET RÉSEAUX**UZ.III.1- Desserte par les voies publiques ou privées****UZ.III.1.1) Dispositions relatives aux accès**

III1.1.1) Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

III1.1.2) Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée par le gestionnaire de la voie ou l'autorité compétente.

III1.1.3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile.

III1.1.4) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne et de risque pour la circulation

III1.1.5) Dans le secteur « i », la création d'accès sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

III1.1.6) Dans le secteur « t », la création d'accès sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

UZ.III.1.2) Dispositions relatives aux voies

III1.2.1) Les voiries doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

III1.2.2) Dans le secteur « i », la création de voies nouvelles et le traitement des voies d'une manière générale seront subordonnés à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

III1.2.3) Dans le secteur « t », la création de voies nouvelles et le traitement des voies d'une manière générale seront subordonnés à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

UZ.III.2- Desserte par les réseaux

UZ.III.2.1) Dispositions relatives à la desserte en eau potable et électricité

III2.1.1) Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

III2.1.2) Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

UZ.III.2.2) Dispositions relatives aux eaux usées

III2.2.1) L'assainissement collectif est la règle sur la zone. Ainsi, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques spécifiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée d'un raccordement au réseau de collecte public, tout dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être toléré sous réserve des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et de celles du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

III2.2.2) L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

III2.2.3) Dans le secteur « i », le traitement des eaux usées sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

III2.2.4) Dans le secteur « t », le traitement des eaux usées sera subordonné à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

UZ.III.2.3) Dispositions relatives aux eaux pluviales

III2.3.1) Qu'il existe ou non un réseau public d'eau pluviale au droit du terrain, les aménagements réalisés doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration adaptés à l'opération projetée et aux caractéristiques du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou au plus égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Les ouvrages d'hydraulique douce (noues,...) sont à privilégier.

III2.3.2) Toutefois, en cas d'impossibilité technique et lorsqu'un réseau public existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales peuvent être branchés sur ce réseau sous réserve de l'accord des services techniques compétents. Dans ce cas, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués vers le réseau et le traitement éventuel des eaux rejetées dans le réseau.

III2.3.3) Dans le secteur « i », le traitement des eaux pluviales sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

III2.3.4) Dans le secteur « t », le traitement des eaux pluviales sera subordonné à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

UZ.III.2.4) Dispositions relatives aux réseaux de communications électroniques

Pour toute nouvelle construction nouvelle, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être prévus et réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

UZ.III.2.5) Dispositions relatives au traitement des ordures ménagères

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

Les zones 1AU sont des zones d'urbanisation future à court et moyen terme. A vocation principale d'habitat, elles doivent permettre de poursuivre le développement du centre-ville en lien avec les tissus bâtis environnants. Ces zones naturelles peuvent être ouvertes immédiatement à l'urbanisation sous réserve du respect des conditions d'aménagement et de programmation fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°2).

Rappels :

Cette zone comprend des secteurs soumis à des Orientations Particulières d'Aménagement. Au sein de ces derniers, tous travaux, constructions ou opérations ne peuvent être contraires aux orientations retenues dans la pièce n°2 du dossier de PLU et doivent, dans une logique de compatibilité, contribuer à leur mise en œuvre.

Cf. pièce n°4-3f et pièce n°2 relative aux OAP

**SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITÉS**

**1AU.I.1 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols,
constructions et activités interdites**

11.1) Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les commerces de gros ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs (parcs résidentiels de loisirs) ;
- Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs ;

11.2) De plus, toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentiers piétonniers repérés sur les documents graphiques en application de l'article L.151-38 est interdite.

11.3) De plus, sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

De plus, sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de ces axes, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques. Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

1AU.I.2 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à condition

I2.1) Sont soumises à condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités commerciales et artisanales, comprenant ou non des installations classées, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, etc...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et le voisinage bâti immédiat.
- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics sont autorisées sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Sauf dispositions contraires, les dispositions du présent chapitre pourront ne pas être appliquées aux seules constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz...) et aux services urbains (voirie, assainissement, transport...)
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli dans un délai de dix ans, est autorisée à moins que le sinistre soit lié à un risque identifié pour lequel des dispositions particulières existent et ne permettent pas de tels travaux (Cf. article 1 du chapitre 2 du titre I) ;

I2.2) De plus, au sein des cours fruitières (Ssp) repérées au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve que 80% des arbres soit maintenus après aménagement du terrain. Il est autorisé, dans ce cas et en cas de destruction, de procéder à des replantations en essences équivalentes.

1AU.I3 Mixité fonctionnelle et sociale

I3.1) Toutes les opérations d'aménagement d'ensemble conduisant à la création de plus de 20 logements devront comprendre au moins 20% de logements locatifs aidés ou non ;

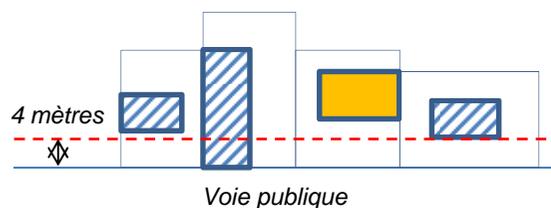
I3.2) Les constructions à usage d'habitation collective devront disposer de logements diversifiés en terme de superficie (studio, F2, F3, F4...).

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU.II.1 Volumétrie et implantation des constructions

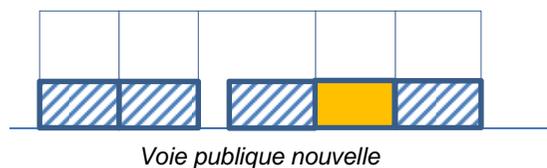
1AU.II.1.1) La hauteur des constructions

Schéma illustratif de la règle définie à l'article I11.2.1 sur lequel le polygone orange représente la construction à édifier (vue en plan) :



Implantation en retrait d'au moins 4m de la limite d'empise des voies

Schéma illustratif de la règle définie à l'article I11.2.3 sur lequel le polygone orange représente la construction à édifier (vue en plan) :



Implantation à l'alignement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

II1.1.1) Dispositions générales :

- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder trois niveaux, soit R+1+C pour les toitures à faîtage et R+2 pour les toitures terrasses
- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage.

II1.1.2) Des hauteurs différentes de celles fixées à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

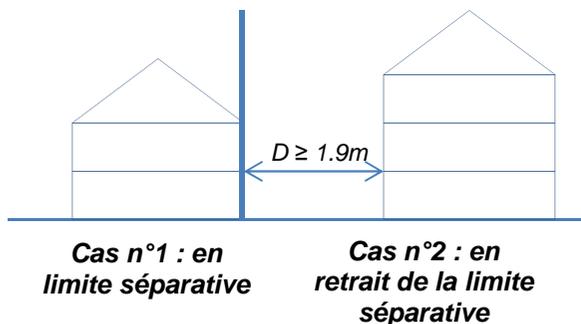
1AU.II.1.2) L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

II1.2.1) Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres depuis la limite d'empise des voies existantes ou à créer.

II1.2.2) Une implantation différente de celle fixée aux deux alinéas précédents pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si la nature ou le fonctionnement de l'activité projetée le justifie.

II1.2.3) De plus, une implantation des constructions à l'alignement des voies nouvelles à créer peut-être autorisée lors de toute opération d'aménagement d'ensemble lorsque cette implantation répond à des exigences urbanistiques, architecturales ou environnementales justifiées.

Schéma illustratif de la règle définie à l'article II1.3.1 (vue en coupe) :



1AU.II.1.3) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

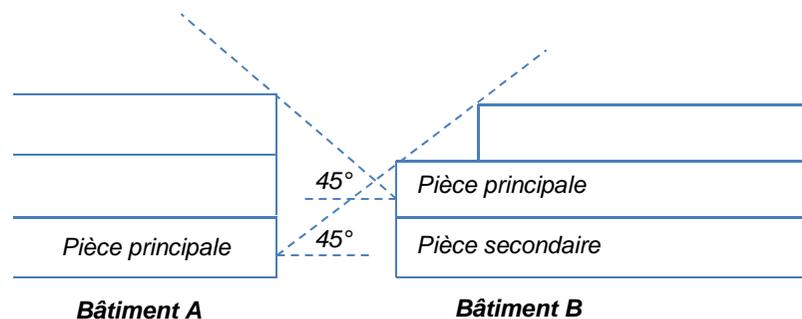
II1.3.1) A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2 mètres.

II1.3.2) Une implantation différente de celle fixée aux deux alinéas précédents pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si la nature ou le fonctionnement de l'activité projetée le justifie ;

1AU.II.1.4) L'implantation de constructions sur un même terrain

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation et de travail ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Illustration schématique de la règle définie ci-avant



1AU.II.1.5) L'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

1AU.II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU.II.2.1) Dispositions générales

II2.1.1) Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

II2.1.2) Les antennes et paraboles doivent être installés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

II2.1.3) Toutes les constructions implantées sur un même terrain, y compris les annexes vitrées ou non, doivent être réalisées avec le même soin et en harmonie avec le traitement de la construction principale. Toutefois, les abris de jardins préfabriqués en bois naturel demeurent exceptionnellement autorisés sous réserve que leur surface soit limitée à 20 m² et qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

II2.1.4) Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

II2.1.5) Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades dans un souci de composition générale. Les châssis vitrés doivent être implantés dans le plan du toit et ne pas miter la toiture. Il conviendra ainsi d'éviter de diversifier leurs dimensions et leurs implantations.

1AU.II.2.2) Dispositions relatives aux façades

Aucune disposition spécifique n'est édictée

1AU.II.2.3) Dispositions relatives aux toitures

II2.3.1) Les toitures comportant au moins deux pans seront réalisés avec un angle minimum de 30° par rapport à l'horizontale.

II2.3.2) La couverture des constructions devra respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement proche (matériaux d'aspect et de couleur similaires).

1AU.II.2.4) Dispositions relatives aux matériaux et aux couleurs

II2.4.1) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdite. De fait, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades, ni sur les pignons, ni sur les clôtures.

II2.4.2) Les couvertures apparentes en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.

II2.4.3) Les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat.

1AU.II.2.5) Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

II2.5.1) La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. Ainsi, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ...) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord. Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie, c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

II2.5.2) Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public devront faire partie de l'expression architecturale de la construction ou bien, notamment dans le cas de constructions existantes, être implantés dans le plan du toit.

II2.5.3) La ressource en eau pourra être préservée par l'installation d'appareils économes en eau et de cuve de récupération des eaux pluviales qui seront enterrées ou à l'air libre sous réserve soit de ne pas être visible depuis la voie publique, soit de faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité.

1AU.II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1AU.II.3.1) Dispositions générales

II3.1.1) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce contexte, les aménagements conduits aux abords de la construction doivent notamment tenir compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions, mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;*
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur composition soit adaptée pour répondre aux problématiques de ruissellement et dans la mesure du possible, au modelé du terrain naturel ;*
- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.*

II3.1.2) Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé l'utilisation de matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pour l'aménagement des accès et aires de stationnement.

II3.1.3) Les plantations isolées ou constituées en haies devront être composées d'essences locales qui pourront s'inspirer de la liste jointe en annexe du règlement.

II3.1.4) Les haies, alignements d'arbres et ripisylves, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Ils peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire, etc...) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains, d'une largeur maximum de 8 mètres, pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.

II3.1.5) Les cours fruitières (Ssp) recensés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. En particulier, la densité plantée ne pourra pas être réduite de plus de 20%.

1AU.II.3.2) Dispositions relatives aux clôtures

II3.2.1) Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement de la rue en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

II3.2.2) Les clôtures sur voie autorisées sont :

- *les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmontés ou non d'une grille ou d'un dispositif rigide à claire voie, en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la construction et de son environnement ;*
- *les clôtures végétales constituées d'essences locales doublées ou non de grillages.*

II3.2.3) Les clôtures implantées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder 2.50 mètres de hauteur. Les haies synthétiques, les paillis et toiles imitant la végétation sont interdites, ainsi que les murs pleins et tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

II3.2.4) Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

La part de surface éco-aménageable est le rapport entre la surface éco-aménageable et la surface du terrain. La surface éco-aménageable est calculée en fonction des coefficients de biotope établis pour les différents types de surface (voir lexique).

Exemple : calcul de la part de surface éco-aménageable d'un terrain de 600 m² édifié d'une construction présentant une toiture végétalisée d'une surface de 150 m² et sur lequel 200 m² sont conservés en pleine terre : $[(200 \times 1) + (150 \times 0.7)] / 600 = 0.51$

1AU.II.3.3) Dispositions relatives à l'aménagement des espaces non bâtis et abords des constructions

II3.3.1) Sur les aires de stationnement en surface supérieure à 5 places, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 5 places de stationnement.

II3.3.2) Chaque projet de construction nouvelle devra avoir **une part minimum de surface éco-aménageable** au moins égal à 0,35. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises en cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain ou pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

II3.3.3) En limite de la zone A, un écran paysager composé d'essences locales diversifiées devra être créé.

II3.3.4) Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager.

1AU.II.4- Stationnement

1AU.II.4.1) Dispositions générales

II4.1.1) Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

II4.1.2) L'aménagement d'un local dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les immeubles neufs à usage d'habitations et de bureaux.

II4.1.3) Si des bornes de recharge sont installées pour le stationnement des véhicules électriques, ces emplacements sont comptabilisés comme des stationnements. De même, dans le cas d'utilisation possible des emplacements de stationnement par des usages différents au cours de la journée (par exemple : commerces ou bureaux aux heures ouvrables, stationnement résidentiel le soir), le pétitionnaire pourra être autorisé à créer un nombre de places inférieur aux normes fixées par le présent règlement avec l'accord de l'autorité compétente.

1AU.II.4.2) Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour :

- *pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement pour les habitations individuelles et 1 place pour 75 m² de surface de plancher pour les immeubles collectifs.*
- *les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres destinations ou sous-destinations non prévus ci-dessus : le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.*

1AU.II.4.3) Stationnement des vélos

En ce qui concerne les constructions à usage d'habitation, il est exigé pour toute opération comprenant la création de 10 logements ou plus, un local sécurisé pour vélos intégré aux constructions, d'une superficie de 5 m² par tranche de 5 logements.

SECTION III – DESSERTE ET RÉSEAUX**1AU.III.1- Desserte par les voies publiques ou privées****1AU.III.1.1) Dispositions relatives aux accès**

III1.1.1) Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

III1.1.2) Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée par le gestionnaire de la voie ou l'autorité compétente.

III1.1.3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile.

III1.1.4) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne et de risque pour la circulation

III1.1.5) Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.

III.1.1.6) Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être jumelés si les conditions de sécurité et de visibilité, la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés le permettent.

1AU.III.1.2) Dispositions relatives aux voies

III1.2.1) Les voiries doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

III1.2.2) Les voies nouvelles et notamment les voies internes et principales de desserte des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être conçues de manière à :

- assurer la cohérence du réseau viaire sur le secteur considéré ;*
- éviter les voies en impasse et/ou maintenir des possibilités de continuité avec les espaces environnants ;*
- garantir le confort des déplacements doux (à pied ou à vélo) dans des conditions de sécurité satisfaisantes, lorsqu'ils sont envisagés, tant à l'intérieur de la zone à aménager que dans ses accès sur les voies préexistantes.*

III1.2.3) Les voies nouvelles en impasse dont le linéaire est supérieure à 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public et ceux de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

III1.2.4) La création d'une voie interne pour les aménagements d'ensemble devra être favorisée.

1AU.III.2- Desserte par les réseaux**1AU.III.2.1) Dispositions relatives à la desserte en eau potable et électricité**

III2.1.1) Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

III2.1.2) Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

1AU.III.2.2) Dispositions relatives aux eaux usées

III2.2.1) L'assainissement collectif est la règle sur la zone. Ainsi, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques spécifiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée d'un raccordement au réseau de collecte public, tout dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être toléré sous réserve des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et de celles du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

III2.2.2) L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

1AU.III.2.3) Dispositions relatives aux eaux pluviales

III2.3.1) Qu'il existe ou non un réseau public d'eau pluviale au droit du terrain, les aménagements réalisés doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration adaptés à l'opération projetée et aux caractéristiques du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou au plus égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Les ouvrages d'hydraulique douce (noues,...) sont à privilégier.

III2.3.2) Toutefois, en cas d'impossibilité technique et lorsqu'un réseau public existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales peuvent être branchés sur ce réseau sous réserve de l'accord des services techniques de la commune. Dans ce cas, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués vers le réseau et le traitement éventuel des eaux rejetées dans le réseau.

III2.3.3) Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales doivent être intégrés à la composition urbaine du projet.

1AU.III.2.4) Dispositions relatives aux réseaux de communications électroniques

Lors de toute opération d'aménagement d'ensemble ou pour toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être prévus et réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

1AU.III.2.5) Dispositions relatives au traitement des ordures ménagères

III2.5.1) Les aménagements liés à la collecte des ordures ménagères doivent présenter un accès le plus direct possible avec le domaine public, être adaptés avec les principes de collecte locaux, ne pas générer de nuisances pour le voisinage et faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.

III2.5.2) Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

CHAPITRE 2**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe**

La zone 1AUe est destinée à recevoir les équipements et services nécessaires notamment à l'aménagement des zones à urbaniser. Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement de cette zone s'inscrit dans la continuité de celui de la zone UE.

**SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITÉS****1AUe.I.1 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols,
constructions et activités interdites**

Dans l'ensemble de la zone 1AUe, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les exploitations agricoles et forestières ;*
- *Les industries ;*
- *Les entrepôts ;*
- *Les commerces et activités de services ;*
- *Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article suivant ;*
- *L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;*
- *Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;*
- *Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs ;*

De plus, toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentiers piétonniers repérés sur les documents graphiques en application de l'article L.151-38 est interdite.

**1AUe.I.2 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols,
constructions et activités soumises à condition**

Dans l'ensemble de la zone 1AUe, sont soumises à condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur intégration dans le paysage construit et naturel environnant. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas être appliqués aux seules constructions, ouvrages et installations nécessaires :*
 - *à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie... ;*
 - *aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports collectifs, abri bus...*
- *Les constructions à destination d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements et structures implantées sur la zone ;*
- *Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager ;*
- *Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli dans un délai de dix ans, est autorisée à moins que le sinistre soit lié à un risque identifié pour lequel des dispositions particulières existent et ne permettent pas de tels travaux (Cf. article 1 du chapitre 2 du titre I) ;*

1AUe.I3 Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

**SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****1AUe.II.1 Volumétrie et implantation des constructions****1AUe.II.1.1) La hauteur des constructions**

II.1.1) La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère (à la plus haute des deux hauteurs).

I.1.2) Des hauteurs différentes de celles fixées à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

1AUe.II.1.2) L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

1AUe.II.1.3) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

1AUe.II.1.4) L'implantation de constructions sur un même terrain

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

1AUe.II.1.5) L'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

1AUe.II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUe.II.2.1) Dispositions générales

II2.1.1) Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

II2.1.2) Les extensions, quel que soit le style architectural retenu, devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

II2.1.3) Les antennes et paraboles doivent être installés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

II2.1.4) Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en harmonie avec le traitement de la construction principale.

II2.1.5) Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

II2.1.6) Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades dans un souci de composition générale. Les châssis vitrés doivent être implantés dans le plan du toit et ne pas miter la toiture. Il conviendra ainsi d'éviter de diversifier leurs dimensions et leurs implantations.

1AUe.II.2.2) Dispositions relatives aux façades

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

1AUe.II.2.3) Dispositions relatives aux toitures

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

1AUe.II.2.4) Dispositions relatives aux matériaux et aux couleurs

II2.4.1) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdite. De fait, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades, ni sur les pignons, ni sur les clôtures.

II2.4.2) Les couvertures apparentes en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.

II2.4.3) Les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat.

1AUe.II.2.5) Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

II2.5.1) La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel.

II2.5.2) Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public devront faire partie de l'expression architecturale de la construction ou bien, notamment dans le cas de constructions existantes, être implantés dans le plan du toit.

II2.5.3) La ressource en eau pourra être préservée par l'installation d'appareils économes en eau et de cuve de récupération des eaux pluviales qui seront enterrées ou à l'air libre sous réserve soit de ne pas être visible depuis la voie publique, soit de faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité.

1AUe.II.2.6) Dispositions particulières relatives aux éléments du patrimoine bâti (Epb) identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

II2.6.1) D'une manière générale, tous les travaux, y compris les ravalements de façades, affectant des Epb, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques de la construction, ou les améliorer en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la commune ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage de Brionne.

II2.6.2) Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordre irréversible dans les structures par exemple), tout projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation d'un Epb, ou situé à proximité immédiate, peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou architecturaux des constructions ou sites identifiés.

II2.6.3) Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés. De plus,

- les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons seront implantés à l'intérieur des constructions ;*
- les nouveaux percements sur les façades principales peuvent être interdits. A défaut, ils doivent être ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures existantes de la façade dans un souci de composition générale.*

II2.6.4) Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

1AUe.II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1AUe.II.3.1) Dispositions générales

II3.1.1) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce contexte, les aménagements conduits aux abords de la construction doivent notamment tenir compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions, mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;*
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur composition soit adaptée pour répondre aux problématiques de ruissellement et dans la mesure du possible, au modelé du terrain naturel ;*
- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.*

II3.1.2) Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé l'utilisation de matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pour l'aménagement des accès et aires de stationnement.

II3.1.3) Les plantations isolées ou constituées en haies devront être composées d'essences locales qui pourront s'inspirer de la liste jointe en annexe du règlement.

1AUe.II.3.2) Dispositions relatives aux clôtures

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

1AUe.II.3.3) Dispositions relatives à l'aménagement des espaces non bâtis et abords des constructions

Sur les aires de stationnement en surface supérieure à 5 places, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 5 places de stationnement.

1AUe.II.4- Stationnement

1AUe.II.4.1) Stationnement des véhicules motorisés

II4.1.1) Le nombre de places de stationnement doit répondre à la nature, la fonction et la localisation les équipements publics ou d'intérêt collectif projetés et doit être assuré en dehors des voies publiques.

II4.1.2) Dans le secteur « i », le stationnement sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

1AUe.II.4.2) Stationnement des vélos

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

SECTION III – DESSERTE ET RÉSEAUX**1AUe.III.1- Desserte par les voies publiques ou privées****1AUe.III.1.1) Dispositions relatives aux accès**

III1.1.1) Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

III1.1.2) Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée par le gestionnaire de la voie ou l'autorité compétente.

III1.1.3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile.

III1.1.4) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne et de risque pour la circulation

1AUe.III.1.2) Dispositions relatives aux voies

Les voiries doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

1AUe.III.2- Desserte par les réseaux

1AUe.III.2.1) Dispositions relatives à la desserte en eau potable et électricité

III.2.1.1) Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

III.2.1.2) Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

1AUe.III.2.2) Dispositions relatives aux eaux usées

III.2.2.1) L'assainissement collectif est la règle sur la zone. Ainsi, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques spécifiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée d'un raccordement au réseau de collecte public, tout dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être toléré sous réserve des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et de celles du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

III.2.2.2) L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

1AUe.III.2.3) Dispositions relatives aux eaux pluviales

III2.3.1) Qu'il existe ou non un réseau public d'eau pluviale au droit du terrain, les aménagements réalisés doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration adaptés à l'opération projetée et aux caractéristiques du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou au plus égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Les ouvrages d'hydraulique douce (noues,...) sont à privilégier.

III2.3.2) Toutefois, en cas d'impossibilité technique et lorsqu'un réseau public existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales peuvent être branchés sur ce réseau sous réserve de l'accord des services techniques compétents. Dans ce cas, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués vers le réseau et le traitement éventuel des eaux rejetées dans le réseau.

1AUe.III.2.4) Dispositions relatives aux réseaux de communications électroniques

Pour toute nouvelle construction nouvelle, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être prévus et réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

1AUe.III.2.5) Dispositions relatives au traitement des ordures ménagères

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

CHAPITRE 3**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

La zone 2AU est une zone de réserve foncière, en vue de l'extension ultérieure du centre-ville où la commune souhaite axer le développement à long terme. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme, dans le respect des prescriptions définies dans les orientations particulières d'aménagement.

Rappels :

Cette zone comprend des secteurs soumis à des Orientations Particulières d'Aménagement. Au sein de ces derniers, tous travaux, constructions ou opérations ne peuvent être contraires aux orientations retenues dans la pièce n°2 du dossier de PLU et doivent, dans une logique de compatibilité, contribuer à leur mise en œuvre.

De plus, dans le secteur de nuisances sonores, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

Cf. pièce n°4-3f et pièce n°2 relative aux OAP

Cf. pièce n°7-1 et pièce n°7-2

**SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITÉS**

**2AU.I.1 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols,
constructions et activités interdites**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles autorisées sous conditions listées à l'article suivant.

De plus, toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentiers piétonniers repérés sur les documents graphiques en application de l'article L.151-38 est interdite.

**2AU.I.2 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols,
constructions et activités soumises à condition**

Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries sont autorisés sous réserve de leur insertion dans l'environnement existant et projeté.

2AU.I.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2AU.II.1 Volumétrie et implantation des constructions

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

2AU.II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les haies, alignements d'arbres et ripisylves, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Ils peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire, etc...) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains, d'une largeur maximum de 8 mètres, pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.

2AU.II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

I13.1.1) Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé l'utilisation de matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pour l'aménagement des accès et aires de stationnement.

I13.1.2) Les plantations isolées ou constituées en haies devront être composées d'essences locales qui pourront s'inspirer de la liste jointe en annexe du règlement.

2AU.II.4 Stationnement

Aucune disposition spécifique n'est édictée en complément des dispositions générales du titre I.

SECTION III – DESSERTE ET RÉSEAUX**2AU.III.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

III1.1.1) Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

III1.1.2) Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée par le gestionnaire de la voie ou l'autorité compétente.

III1.1.3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile.

III1.1.4) Les voiries doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2AU.III.2- Desserte par les réseaux

Les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique, ou toute technologie de communication qui pourrait s'y substituer, devront être prévus

CHAPITRE 4**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz**

La zone AUz est une zone d'urbanisation future à court et moyen terme. A vocation principale d'activités, elle doit permettre de poursuivre le développement des zones d'activités existantes en lien avec les tissus bâtis environnants. Cette zone naturelle peut être ouverte immédiatement à l'urbanisation sous réserve du respect des conditions d'aménagement et de programmation fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°2).

Cf. pièce n°4-3b et pièce n°4-3c

Cette zone comprend un secteur « i » et un secteur « t » au sein duquel des dispositions particulières sont instaurées.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**AUz.I.1 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdites**

Dans l'ensemble de la zone AUz, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les exploitations agricoles et forestières ;*
- *L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;*
- *Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs (parcs résidentiels de loisirs) ;*
- *Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;*
- *Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

AUz.I.2 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à condition

I2.1) Dans l'ensemble de la zone AUz, sont soumises à condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les industries, commerces et activités de service, comprenant ou non des installations classées, sous réserve de prendre les dispositions nécessaires, pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;*
- *Les entrepôts sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des installations autorisées dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes*
- *Les aires de stockage en plein air sous réserve de ne pas être visible de la voie publique ou de faire l'objet d'un écran paysager efficace ;*

- Les habitations sous réserve que les logements soient intégrés au volume des bâtiments projetés et destinés au logement des seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées sur la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Sauf dispositions contraires, les dispositions du présent chapitre pourront ne pas être appliquées aux seules constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz...) et aux services urbains (voirie, transport, assainissement...);
- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager ;
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs sous réserve d'être implantés sur des terrains spécialement aménagés à cet effet.
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli dans un délai de dix ans, est autorisée à moins que le sinistre soit lié à un risque identifié pour lequel des dispositions particulières existent et ne permettent pas de tels travaux (Cf. article 1 du chapitre 2 du titre I)

I2.2) De plus, dans le secteur « i », les occupations et utilisations du sol sont subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

I2.3) De plus, dans le secteur « t », les occupations et utilisations du sol sont subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

AUz.I3 Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

**SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****AUz.II.1 Volumétrie et implantation des constructions****AUz.II.1.1) La hauteur des constructions**

II1.1.1) Dans l'ensemble de la zone AUz :

II1.1.1.1) La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère (à la plus haute des deux hauteurs).

II1.1.1.2) Toutefois, des hauteurs différentes de celles fixées à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

II1.1.2) De plus, dans le secteur « i », la hauteur des constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II1.1.3) De plus, dans le secteur « t », la hauteur des constructions sera subordonnée à la prise en des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

AUz.II.1.2) L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

II1.2.1) Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins :

- 10 mètres de la limite d'emprise de la RD46 ;
- 4 mètres de la limite d'emprise de toutes les autres voies existantes ou à créer.

II1.2.2) Une implantation différente de celle fixée aux deux alinéas précédents pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si la nature ou le fonctionnement de l'activité projetée le justifie.

II1.2.3) De plus, dans le secteur « i », l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II1.2.4) De plus, dans le secteur « t », l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

AUz.II.1.3) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II1.3.1) La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

II1.3.2) Une implantation différente de celle fixée aux deux alinéas précédents pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si la nature ou le fonctionnement de l'activité projetée le justifie ;

II1.3.3) De plus, dans le secteur « i », l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II1.3.4) De plus, dans le secteur « t », l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

AUz.II.1.4) L'implantation de constructions sur un même terrain

II1.4.1) Aucune disposition spécifique n'est édictée.

II1.4.2) Toutefois, dans le secteur « i », l'implantation des constructions sur un même terrain sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II1.4.3) Toutefois, dans le secteur « t », l'implantation des constructions sur un même terrain sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

AUz.II.1.5) L'emprise au sol

II1.5.1) L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

II1.5.2) De plus, dans le secteur « i », l'emprise au sol des constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II1.5.2) De plus, dans le secteur « t », l'emprise au sol des constructions sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

AUz.II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**AUz.II.2.1) Dispositions générales**

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

AUz.II.2.2) Dispositions relatives aux façades

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

AUz.II.2.3) Dispositions relatives aux toitures

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

AUz.II.2.4) Dispositions relatives aux matériaux et aux couleurs

II2.4.1) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdite. De fait, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades, ni sur les pignons, ni sur les clôtures.

II2.4.2) Les couvertures apparentes en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.

II2.4.3) Les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat.

AUz.II.2.5) Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

II2.5.1) La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel.

II2.5.2) Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public devront faire partie de l'expression architecturale de la construction ou bien, notamment dans le cas de constructions existantes, être implantés dans le plan du toit.

II2.5.3) La ressource en eau pourra être préservée par l'installation d'appareils économes en eau et de cuve de récupération des eaux pluviales qui seront enterrées ou à l'air libre sous réserve soit de ne pas être visible depuis la voie publique, soit de faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité.

AUz.II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

AUz.II.3.1) Dispositions générales

II3.1.1) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce contexte, les aménagements conduits aux abords de la construction doivent notamment tenir compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions, mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;*
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur composition soit adaptée pour répondre aux problématiques de ruissellement et dans la mesure du possible, au modelé du terrain naturel ;*
- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.*

II3.1.2) Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé l'utilisation de matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pour l'aménagement des accès et aires de stationnement.

II3.1.3) Les plantations isolées ou constituées en haies devront être composées d'essences locales qui pourront s'inspirer de la liste jointe en annexe du règlement.

II3.1.4) Dans le secteur « i », le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II3.1.5) Dans le secteur « t », le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sera subordonné à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

Il3.1.6) Les haies, alignements d'arbres et ripisylves, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Ils peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire, etc...) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains, d'une largeur maximum de 8 mètres, pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.

AUz.II.3.2) Dispositions relatives aux clôtures

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

Toutefois, dans le secteur « i », le traitement et l'implantation des clôtures seront subordonnés à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

Toutefois, dans le secteur « t », le traitement et l'implantation des clôtures seront subordonnés à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

AUz.II.3.3) Dispositions relatives à l'aménagement des espaces non bâtis et abords des constructions

Il3.3.1) Sur les aires de stationnement en surface supérieure à 5 places, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 5 places de stationnement.

Il3.3.2) Les aires de stockage à l'air libre d'une surface supérieure à 100 m², liées aux activités de la zone, devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact sur le paysage. De même, le long de la voie ferrée, une rangée d'arbres de haut jet devra être implantée entre toute construction et la limite de cette emprise publique dès lors où la construction n'est pas implantée à l'alignement de celle-ci.

La part de surface éco-aménageable est le rapport entre la surface éco-aménageable et la surface du terrain. La surface éco-aménageable est calculée en fonction des coefficients de biotope établis pour les différents types de surface (voir lexique).

Exemple : calcul de la part de surface éco-aménageable d'un terrain de 600 m² édifié d'une construction présentant une toiture végétalisée d'une surface de 150 m² et sur lequel 200 m² sont conservés en pleine terre : $[(200 \times 1) + (150 \times 0.7)] / 600 = 0.51$

II3.3.3) Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou des voies de desserte devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune et notamment depuis la RD130 : intégrer les enjeux de covisibilité liés à la topographie du site dans la composition d'ensemble du projet.

II3.3.4) Chaque projet de construction nouvelle devra avoir **une part minimum de surface éco-aménageable** au moins égal à 0,20. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- en cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain ;
- pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics ;
- en cas de reconstruction après sinistre.

AUz.II.4- Stationnement

AUz.II.4.1) Stationnement des véhicules motorisés

II4.1.1) Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour :

- les activités commerciales : 1 place pour 75 m² de surface de vente ;
- les constructions à usage exclusif de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres destinations ou sous-destinations non prévus ci-dessus : le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

II4.1.2) De plus, dans le secteur « i », le stationnement sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II4.1.3) De plus, dans le secteur « t », le stationnement sera subordonné à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

AUz.II.4.2) Stationnement des vélos

En ce qui concerne les constructions à usage exclusif de bureaux, il est exigé pour toute construction de plus de 100 m² de surface de plancher, deux stationnements vélos sécurisés par tranche de 50 m² de surface de plancher.

SECTION III – DESSERTE ET RÉSEAUX**AUz.III.1- Desserte par les voies publiques ou privées****AUz.III.1.1) Dispositions relatives aux accès**

III1.1.1) Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

III1.1.2) Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée par le gestionnaire de la voie ou l'autorité compétente.

III1.1.3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile.

III1.1.4) Dans le secteur « i », la création d'accès sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

III1.1.5) Dans le secteur « t », la création d'accès sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

AUz.III.1.2) Dispositions relatives aux voies

III1.2.1) Les voiries doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

III1.2.2) Dans le secteur « i », la création de voies nouvelles et le traitement des voies d'une manière générale seront subordonnés à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

III1.2.3) Dans le secteur « t », la création de voies nouvelles et le traitement des voies d'une manière générale seront subordonnés à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

AUz.III.2- Desserte par les réseaux

AUz.III.2.1) Dispositions relatives à la desserte en eau potable et électricité

III2.1.1) Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

III2.1.2) Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

AUz.III.2.2) Dispositions relatives aux eaux usées

III2.2.1) L'assainissement collectif est la règle sur la zone. Ainsi, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques spécifiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée d'un raccordement au réseau de collecte public, tout dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être toléré sous réserve des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et de celles du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

III2.2.2) L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

III2.2.3) Dans le secteur « i », le traitement des eaux usées sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

III2.2.4) Dans le secteur « t », le traitement des eaux usées sera subordonné à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

AUz.III.2.3) Dispositions relatives aux eaux pluviales

III2.3.1) Qu'il existe ou non un réseau public d'eau pluviale au droit du terrain, les aménagements réalisés doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration adaptés à l'opération projetée et aux caractéristiques du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou au plus égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Les ouvrages d'hydraulique douce (noues,...) sont à privilégier.

III2.3.2) Toutefois, en cas d'impossibilité technique et lorsqu'un réseau public existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales peuvent être branchés sur ce réseau sous réserve de l'accord des services techniques compétents. Dans ce cas, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués vers le réseau et le traitement éventuel des eaux rejetées dans le réseau.

III2.3.3) Dans le secteur « i », le traitement des eaux pluviales sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

III2.3.4) Dans le secteur « t », le traitement des eaux pluviales sera subordonné à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

AUz.III.2.4) Dispositions relatives aux réseaux de communications électroniques

Pour toute nouvelle construction nouvelle, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être prévus et réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

AUz.III.2.5) Dispositions relatives au traitement des ordures ménagères

Aucune disposition spécifique n'est édictée

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A et
AU SECTEUR An**

La zone A correspond à un secteur équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend un secteur An qui recouvre notamment les terres exploitées de la Vallée de Risle afin de limiter l'urbanisation et de veiller à l'intégration des futures constructions.

Cf. pièce n°4-3b et pièce n°4.3d

Cette zone comprend un secteur « i », un secteur « cs », un secteur « p » et un secteur « ct » au sein desquels des dispositions particulières sont instaurées.

Rappels :

Cf. pièce n°7-1 et pièce n°7-2

Dans le secteur de nuisances sonores, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

**SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITÉS****AI.1 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols,
constructions et activités interdites**

I1.1) Dans l'ensemble de la zone A et du secteur An, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non soumises à conditions telles qu'elles sont définies à l'article suivant.

De plus, toute occupation et utilisation du sol susceptible de porter atteinte à la biodiversité est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges de la Risle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des travaux nécessaires à l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante déjà présente dans cette bande de 6 mètres sous réserve du respect de l'ensemble des autres dispositions du règlement de la zone A.

De plus, toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentiers piétonniers repérés sur les documents graphiques en application de l'article L.151-38 est interdite.

I1.2) De plus, dans le secteur « ct », la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ainsi que la construction d'immeubles de grande hauteur sont interdites.

I1.3) De plus, sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite. De plus, sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de ces axes, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques. Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

I1.4) De plus, dans le secteur « cs », toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

AI.2 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à condition

I2.1) Dans l'ensemble de la zone A et du secteur An, sont soumises à condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les abris pour animaux sous réserve de n'être clos que sur trois côtés et de leur parfaite insertion à l'environnement naturel ;
- Les aires de stockage à l'air libre liées à l'activité agricole si elles font l'objet d'un aménagement paysager ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics relatifs :
 - à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie à l'exception des installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent non destinée à une autoconsommation ;
 - aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports collectifs, abri bus ;
- Le changement de destination en faveur de l'habitat des seuls bâtiments désignés sur le plan de zonage sous réserve de ne pas nuire à une activité agricole existante, de ne pas porter atteinte au paysage et à condition que la capacité des voies et réseaux le permettent et que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli dans un délai de dix ans, est autorisée à moins que le sinistre soit lié à un risque identifié pour lequel des dispositions particulières existent et ne permettent pas de tels travaux ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère ou écologique du site dans lequel il est implanté.
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

I2.2) Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur An, sont soumises à condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les utilisations et occupations du sol liées directement à l'exploitation agricole comprenant notamment les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations telles que les serres et les silos et les bâtiments nécessaires et complémentaires à l'activité agricole et à l'élevage tels que les hangars, les granges, etc
- Les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification sous réserve que celles-ci assurent un prolongement de l'acte de production ou ont comme support l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être situées à proximité immédiate du corps de ferme ainsi que la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de l'habitation existante du corps de ferme ou du siège d'exploitation, ainsi que la création de ses annexes (abri de jardins, garage, piscine...) sous réserve d'être implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir du nu extérieur des murs de la construction principale;
- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, y compris les abris pour animaux à usage non agricole (élevage familial ou particulier), à condition que :
 - La hauteur au faitage des annexes soit inférieure ou égale à 7.00 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, sans pour autant pouvoir être plus élevée que la construction principale ;
 - Les annexes soient entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir du nu extérieur des murs de la construction principale ;
 - Le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions implantées sur le terrain et la surface du terrain soit inférieur ou égale à 0.20
 - L'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol de la construction principale et que l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature soit limitée à 20% de la superficie du terrain ;
 - Les annexes implantées après l'approbation du PLU ne puissent être transformées en habitation.
- Les extensions aux constructions à usage d'habitation existantes à condition que :
 - La hauteur de l'extension projetée soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante ;

- *L'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine et que l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature soit limitée à 20% de la superficie du terrain ;*
- *Le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions implantées sur le terrain et la surface du terrain soit inférieur ou égale à 0.20 ;*
- *Les annexes implantées après l'approbation du PLU ne puissent être transformées en habitation.*

I2.3) De plus, dans le secteur « i », les occupations et utilisations du sol sont subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

I2.4) De plus, dans le secteur « p », les occupations et utilisations du sol sont subordonnée à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU.

I2.5) De plus, au sein des cours fruitières (Ssp) repérées au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve que 80% des arbres soit maintenus après aménagement du terrain. Il est autorisé, dans ce cas et en cas de destruction, de procéder à des replantations en essences équivalentes.

I2.6) Autour des mares (Epp) recensées en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage, aucune construction nouvelle ne pourra être implantée à moins de 20 mètres des berges.

AI.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique n'est édictée en complément des dispositions générales du titre I.

**SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****All.1 Volumétrie et implantation des constructions****A.II.1.1) La hauteur des constructions**

II1.1.1) Dans l'ensemble de la zone A et du secteur An :

II1.1.1.1) La hauteur des annexes aux constructions à usage d'habitation existantes doit être inférieure ou égale à 7.00 mètres au faitage ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, sans pour autant pouvoir être plus élevée que la construction principale.

II1.1.1.2) La hauteur des extensions aux constructions à usage d'habitation existantes doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

II1.1.1.3) La hauteur des autres constructions et installations à destination agricole ne devra pas excéder 9 mètres au faitage sauf pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'installation projetée.

II1.1.2) De plus, dans le secteur « i », la hauteur des constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II1.1.3) De plus, dans le secteur « p », la hauteur des constructions sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU

A.II.1.2) L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

II1.2.1) Dans l'ensemble de la zone A et du secteur An :

II1.2.1.1) Les constructions, ainsi que les extensions et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, devront s'implanter avec un retrait d'au moins :

- 35 mètres de l'axe de la RD438 ;
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres routes départementales ;
- 4 mètres de la limite d'emprise de toutes les autres voies existantes ou à créer.

II1.2.1.2) Une implantation différente de celle fixée à l'alinéa précédent pourra être autorisée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si la nature ou le fonctionnement de l'activité projetée le justifie ;
- pour les extensions d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle existante.

II1.2.2) De plus, dans le secteur « i », l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II1.2.3) De plus, dans le secteur « p », la hauteur des constructions sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU

A.II.1.3) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II1.3.1) Dans l'ensemble de la zone A et du secteur An :

II1.3.1.1) A moins que le bâtiment à construire, y compris les extensions et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 1.90 mètres.

II1.3.1.2) Une implantation différente de celle fixée à l'alinéa précédent pourra être autorisée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si la nature ou le fonctionnement de l'activité projetée le justifie ;
- pour les extensions d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle existante.

II1.3.2) De plus, dans le secteur « i », l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II1.3.3) De plus, dans le secteur « p », l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU

A.II.1.4) L'implantation de constructions sur un même terrain

II1.4.1) Aucune disposition spécifique n'est édictée.

II1.4.2) Toutefois, dans le secteur « i », l'implantation des constructions sur un même terrain sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II1.4.3) De plus, dans le secteur « p », l'implantation des constructions sur un même terrain sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU

A.II.1.5) L'emprise au sol

II.1.5.1) l'extension d'une construction à usage d'habitation ou la création d'une annexe à une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine. De plus, l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature doit être limitée à 20% de la superficie du terrain.

II.1.5.2) Pour les autres constructions, aucune emprise au sol n'est fixée.

II1.5.3) Toutefois, dans le secteur « i », l'emprise au sol des constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II1.5.4) Toutefois, dans le secteur « p », l'emprise au sol des constructions sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU

A.II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A.II.2.1) Dispositions générales

II2.1.1) Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

II2.1.2) Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, comme les constructions en briques et/ou à pans de bois, tous les travaux et aménagements réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

II2.1.3) Les extensions, quel que soit le style architectural retenu, devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

II2.1.4) Les antennes et paraboles doivent être installés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

II2.1.5) Toutes les constructions implantées sur un même terrain, y compris les annexes vitrées ou non, doivent être réalisées avec le même soin et en harmonie avec le traitement de la construction principale. Toutefois, les abris de jardins préfabriqués en bois naturel demeurent exceptionnellement autorisés sous réserve que leur surface soit limitée à 20 m² et qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

II2.1.6) Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

II2.1.7) Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades dans un souci de composition générale. Les châssis vitrés doivent être implantés dans le plan du toit et ne pas miter la toiture. Il conviendra ainsi d'éviter de diversifier leurs dimensions et leurs implantations.

A.II.2.2) Dispositions relatives aux façades

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

A.II.2.3) Dispositions relatives aux toitures

La couverture des constructions devra respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement proche (matériaux d'aspect et de couleur similaires).

A.II.2.4) Dispositions relatives aux matériaux et aux couleurs

II2.4.1) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdite. De fait, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades, ni sur les pignons, ni sur les clôtures.

II2.4.2) Les couvertures apparentes en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.

II2.4.3) Les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat.

A.II.2.5) Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

II2.5.1) La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. Ainsi, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ...) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord. Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie, c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

II2.5.2) Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public devront faire partie de l'expression architecturale de la construction ou bien, notamment dans le cas de constructions existantes, être implantés dans le plan du toit.

II2.5.3) La ressource en eau pourra être préservée par l'installation d'appareils économes en eau et de cuve de récupération des eaux pluviales qui seront enterrées ou à l'air libre sous réserve soit de ne pas être visible depuis la voie publique, soit de faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité.

A.II.2.6) Dispositions particulières relatives aux éléments du patrimoine bâti (Epb) identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

II2.6.1) D'une manière générale, tous les travaux, y compris les ravalements de façades, affectant des Epb, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques de la construction, ou les améliorer en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la commune ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage de Brionne.

II2.6.2) Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordre irréversible dans les structures par exemple), tout projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation d'un Epb, ou situé à proximité immédiate, peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou architecturaux des constructions ou sites identifiés.

II2.6.3) Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés. De plus,

- *les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons seront implantés à l'intérieur des constructions ;*
- *les nouveaux percements sur les façades principales peuvent être interdits. A défaut, ils doivent être ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures existantes de la façade dans un souci de composition générale.*

II2.6.4) Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

A.II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A.II.3.1) Dispositions générales

II3.1.1) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce contexte, les aménagements conduits aux abords de la construction doivent notamment tenir compte :

- *de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions, mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;*
- *de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur composition soit adaptée pour répondre aux problématiques de ruissellement et dans la mesure du possible, au modelé du terrain naturel ;*
- *de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.*

II3.1.2) Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé l'utilisation de matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pour l'aménagement des accès et aires de stationnement.

II3.1.3) Les plantations isolées ou constituées en haies devront être composées d'essences locales qui pourront s'inspirer de la liste jointe en annexe du règlement.

II3.1.4) Les haies, alignements d'arbres et ripisylves, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Ils peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire, etc...) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains, d'une largeur maximum de 8 mètres, pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.

II3.1.5) Les cours fruitières (Ssp) recensés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. En particulier, la densité plantée ne pourra pas être réduite de plus de 20%.

II3.1.6) Les mares (Epp) recensées en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées.

II3.1.7) Dans le secteur « i », le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II3.1.8) Dans le secteur « p », le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sera subordonné à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU.

A.II.3.2) Dispositions relatives aux clôtures

II3.2.1) Seules les clôtures végétales d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de lices, sont autorisées.

II3.2.2) Toutefois, pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

II3.2.3) Dans le secteur « i », le traitement et l'implantation des clôtures seront subordonnés à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II3.2.4) Dans le secteur « p », le traitement et l'implantation des clôtures seront subordonnés à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU.

A.II.3.3) Dispositions relatives à l'aménagement des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stockage à l'air libre liées aux activités de la zone devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact sur le paysage.

A.II.4- Stationnement

II4.1.1) Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

II4.1.2) Dans le secteur « i », le stationnement sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II4.1.3) Dans le secteur « p », le stationnement sera subordonné à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU.

SECTION III – DESSERTE ET RÉSEAUX**A.III.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

III1.1.1) Dans la zone A et le secteur An, toute création d'accès direct privatif sur la RD438, la RD130 et la RD613 est interdite en dehors de la zone agglomérée.

III1.1.2) Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

III1.1.3) Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée par le gestionnaire de la voie ou l'autorité compétente.

III1.1.4) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile.

III1.1.5) Dans le secteur « i », la création d'accès sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

III1.1.6) Dans le secteur « p », la création d'accès sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU.

A.III.2- Desserte par les réseaux**A.III.2.1) Dispositions relatives à la desserte en eau potable et électricité**

III2.1.1) Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

III2.1.2) Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

A.III.2.2) Dispositions relatives aux eaux usées

III2.2.1) L'assainissement autonome est la règle sur la zone. Toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.

III2.2.2) L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

III2.2.3) Dans le secteur « i », le traitement des eaux usées sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

III2.2.3) Dans le secteur « p », le traitement des eaux usées sera subordonné à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU.

A.III.2.3) Dispositions relatives aux eaux pluviales

III2.3.1) Qu'il existe ou non un réseau public d'eau pluviale au droit du terrain, les aménagements réalisés doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration adaptés à l'opération projetée et aux caractéristiques du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou au plus égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Les ouvrages d'hydraulique douce (noues,...) sont à privilégier.

III2.3.2) Toutefois, en cas d'impossibilité technique et lorsqu'un réseau public existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales peuvent être branchés sur ce réseau sous réserve de l'accord des services techniques compétents. Dans ce cas, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués vers le réseau et le traitement éventuel des eaux rejetées dans le réseau.

III.2.3.3) Dans le secteur « i », le traitement des eaux pluviales sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

III.2.3.4) Dans le secteur « p », le traitement des eaux pluviales sera subordonné à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU.

A.III.2.4) Dispositions relatives aux réseaux de communications électroniques

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

A.III.2.5) Dispositions relatives au traitement des ordures ménagères

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET
AUX SECTEURS Nh, Nm, NI et Nté**

La zone N correspond à une zone non équipée ou très faiblement équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent notamment la vallée, les lisières et les espaces boisés.

Elle comprend :

- **un secteur Nh** qui est un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées destiné à recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Il est établi sur les hameaux les plus constitués, comme Les Essarts ou Launay, dont la morphologie traditionnelle a été modifiée par des épisodes ponctuels d'urbanisation récente ;
- **un secteur Nm** qui est un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées au sein duquel le stationnement isolé de caravanes ou de résidences démontables à titre de résidence principale est autorisé ;
- **un secteur NI** qui couvre notamment l'emprise de la base de loisirs au sein de laquelle les activités et constructions à usage de tourisme et de loisirs sont autorisées ;
- **un secteur Nté** qui est un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées au sein duquel les activités et constructions à usage de télécommunications sont autorisées.

Cf. pièce n°4-3b, pièce n°4-3c, pièce n°4-3d

Cette zone comprend également des secteurs particuliers « i », « cs », « ct », « p » et « t » au sein desquels des dispositions particulières sont instaurées.

Cf. pièce n°4-3a

Cf. pièce n°4-3f et pièce n°2 relative aux OAP

Cf. pièce n°7-1 et pièce n°7-2

Rappels :

Cette zone est comprise en partie dans le périmètre de zonage archéologique. Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles et le Préfet de Région pourra être saisi afin d'examiner si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Cette zone comprend des secteurs soumis à des Orientations Particulières d'Aménagement. Au sein de ces derniers, tous travaux, constructions ou opérations ne peuvent être contraires aux orientations retenues dans la pièce n°2 du dossier de PLU et doivent, dans une logique de compatibilité, contribuer à leur mise en œuvre

De plus, dans le secteur de nuisances sonores, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

**SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITÉS****NI.1 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols,
constructions et activités interdites**

I1.1) Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs Nh, Nm, NI et Nté :

- *Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non soumises à conditions telles qu'elles sont définies à l'article suivant.*
- *De plus, toute occupation et utilisation du sol susceptible de porter atteinte à la biodiversité est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges de la Risle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des travaux nécessaires à l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante déjà présente dans cette bande de 6 mètres sous réserve du respect de l'ensemble des autres dispositions du règlement de la zone A.*
- *De plus, toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentiers piétonniers repérés sur les documents graphiques en application de l'article L.151-38 est interdite.*
- *De plus, sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite. De plus, sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de ces axes, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques. Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.*

I1.2) De plus, dans le secteur « ct », la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ainsi que la construction d'immeubles de grande hauteur sont interdites.

I1.3) De plus, dans le secteur « cs », toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

NI.2 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à condition

I2.1) Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs Nh, Nm, NI et Nté :

I2.1.1) Sont autorisées :

- *Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone...) ainsi que les équipements d'infrastructures (voiries, cheminements piétons et cyclables, les sentes équestres...) et le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, à la pratique de la randonnée ou à la découverte du milieu (abris, panneaux d'information, poste d'observation de la faune et de la flore, aire de pique-nique, etc...) à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;*
- *Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales ;*
- *Les aires de stationnement sous réserve d'un traitement paysager et d'un traitement au sol non imperméabilisant ;*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli dans un délai de dix ans, est autorisée à moins que le sinistre soit lié à un risque identifié pour lequel des dispositions particulières existent et ne permettent pas de tels travaux ;*
- *La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère ou écologique du site dans lequel il est implanté ;*
- *Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.*

I2.1.2) De plus, dans le secteur « i », les occupations et utilisations du sol sont subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

12.1.3) De plus, dans le secteur « p », les occupations et utilisations du sol sont subordonnée à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU.

12.1.4) De plus, dans le secteur « t », les occupations et utilisations du sol sont subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRT telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

12.1.5) De plus, au sein des cours fruitières (Ssp) repérées au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve que 80% des arbres soit maintenus après aménagement du terrain. Il est autorisé, dans ce cas et en cas de destruction, de procéder à des replantations en essences équivalentes.

12.1.6) Autour des mares (Epp) recensées en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage, aucune construction nouvelle ne pourra être implantée à moins de 20 mètres des berges.

12.2) Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Nh, Nm et NI, sont autorisées :

- Les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement, de n'être clos que sur trois côtés et de ne pas générer de nuisances pour le paysage et l'environnement ;
- Les cabanes de chasses à condition que le bois soit employé comme matériau de construction et que la surface de plancher maximale soit inférieure à 20 m² et sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement ;
- Le changement de destination en faveur de l'habitat des seuls bâtiments désignés sur le plan de zonage sous réserve de ne pas nuire à une activité agricole existante et de ne pas porter atteinte au paysage et à condition que la capacité des voies et réseaux le permettent et que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment ;
- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, y compris les abris pour animaux à usage non agricole (élevage familial ou particulier), à condition que :
 - La hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 7.00 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, sans pour autant pouvoir être plus élevée que la construction principale ;

- *Les annexes soient entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir du nu extérieur des murs de la construction principale ;*
 - *Le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions implantées sur le terrain et la surface du terrain soit inférieur ou égale à 0.20 ;*
 - *L'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine et que l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature soit limitée à 20% de la superficie du terrain ;*
 - *Les annexes implantées après l'approbation du PLU ne puissent être transformées en habitation.*
- *Les extensions aux constructions à usage d'habitation existantes à condition que :*
- *La hauteur de l'extension projetée soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante ;*
 - *L'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine et que l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature soit limitée à 20% de la superficie du terrain ;*
 - *Le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions implantées sur le terrain et la surface du terrain soit inférieur ou égale à 0.20 ;*
 - *Les annexes implantées après l'approbation du PLU ne puissent être transformées en habitation.*

12.3) De plus, dans les secteurs Nh et Nm, sont autorisées :

- *Les constructions nouvelles à usage d'habitation sous réserve de s'intégrer à l'environnement paysager et bâti existant ;*
- *L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens ;*
- *Les constructions annexes aux constructions existantes sous réserve de s'inscrire en harmonie avec la construction principale et de s'intégrer à l'environnement paysager et bâti existant ;*
- *Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.*

12.4) De plus, dans le secteur Nm, sont autorisés le stationnement isolé de plus de trois des caravanes et des résidences démontables sous réserve de leur existence à la date d'approbation du présent PLU ;

12.5) De plus, dans le secteur NI, sont autorisés les constructions et installations liées au tourisme et aux loisirs à condition que leur implantation s'inscrive dans un projet d'aménagement global de la zone ou de promotion touristique du milieu et sous réserve de ne pas présenter de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens, dont :

- *Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs (parcs résidentiels de loisirs) ;*
- *Les équipements sportifs et autres équipements d'intérêt collectif ou de service public en lien avec le caractère de la zone permettant notamment l'accueil du public (sanitaires, hébergements...) et la gestion du site (local pour le matériel, bureaux...)* ;

12.6) De plus, dans le secteur Nté, sont autorisés les constructions, ouvrages ou installations liées aux réseaux de télécommunications sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens.

NI.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

N.II.1.1) La hauteur des constructions

II.1.1) Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs Nh, Nm, NI et Nté :

II.1.1.1) Dispositions générales:

- *La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 2 niveaux, soit R+C (combles aménageables ou non) ou R+1.*
- *La hauteur des annexes aux constructions à usage d'habitation existantes doit être inférieure ou égale à 7 mètres au faitage ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, sans pour autant pouvoir être plus élevée que la construction principale. De même, la hauteur des extensions aux constructions à usage d'habitation existantes doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.*
- *La hauteur des autres constructions est limitée à 7 mètres au faitage ou à l'acrotère (à la plus haute des deux hauteurs).*

II.1.1.2) Toutefois, des hauteurs différentes de celles fixées à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- *lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, réhabilitation, changement de destination ...) sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celles fixées aux deux alinéas précédents. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.*
- *pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.*

II1.1.1.3) De plus, dans le secteur « i », la hauteur des constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II1.1.1.4) De plus, dans le secteur « p », la hauteur des constructions sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU

II1.1.1.5) De plus, dans le secteur « t », la hauteur des constructions sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

II1.1.2) De plus, dans les secteurs NI et Nté :

Une hauteur différente de celle prescrite au paragraphe II1.1.1 ci-dessus pourra être admise pour les constructions, installations ou ouvrages autorisées dans ces secteurs, si la nature ou le fonctionnement de l'activité projetée le justifie.

N.II.1.2) L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

II1.2.1) Les constructions, ainsi que les extensions et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, devront s'implanter avec un retrait d'au moins :

- 35 mètres de l'axe de la RD438 ;
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres routes départementales ;
- 4 mètres de la limite d'emprise de toutes les autres voies existantes ou à créer.

II1.2.2) Une implantation différente de celle fixée à l'alinéa précédent pourra être autorisée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si la nature ou le fonctionnement de l'activité projetée le justifie ;
- pour les extensions d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle existante.

II1.2.3) De plus, dans le secteur « i », l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II1.2.4) De plus, dans le secteur « p », l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU.

II1.2.5) De plus, dans le secteur « t », l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

N.II.1.3) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II1.3.1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, y compris ses extensions et annexes, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1.90 mètres.

II1.3.2) Une implantation différente de celle fixée à l'alinéa précédent pourra être autorisée :

- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si la nature ou le fonctionnement de l'activité projetée le justifie ;*
- *pour les extensions d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle existante.*

II1.3.3) De plus, dans le secteur « i », l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II1.3.4) De plus, dans le secteur « p », l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU.

II1.3.5) De plus, dans le secteur « t », l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

N.II.1.4) L'implantation de constructions sur un même terrain

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

N.II.1.5) L'emprise au sol

II1.5.1) Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Nh et Nm :

- *l'extension d'une construction existante à usage d'habitation ou la création d'une annexe à une construction existante à usage d'habitation ne doit pas dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine. De plus, l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature doit être limitée à 20% de la superficie du terrain.*
- *l'emprise au sol des autres constructions et installations n'est pas réglementée.*

II1.5.2) Dans les secteurs Nh et Nm, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

II1.5.3) De plus, dans le secteur « i », l'emprise au sol des constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II1.5.4) De plus, dans le secteur « p », l'emprise au sol des constructions sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU.

II1.5.5) De plus, dans le secteur « t », l'emprise au sol des constructions sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

N.II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N.II.2.1) Dispositions générales

II2.1.1) Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

II2.1.2) Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, comme les constructions en briques et/ou à pans de bois, tous les travaux et aménagements réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

II2.1.3) Les extensions, quel que soit le style architectural retenu, devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

II2.1.4) Les antennes et paraboles doivent être installés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

II2.1.5) Toutes les constructions implantées sur un même terrain, y compris les annexes vitrées ou non, doivent être réalisées avec le même soin et en harmonie avec le traitement de la construction principale. Toutefois, les abris de jardins préfabriqués en bois naturel demeurent exceptionnellement autorisés sous réserve que leur surface soit limitée à 20 m² et qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

II2.1.6) Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

II2.1.7) Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades dans un souci de composition générale. Les châssis vitrés doivent être implantés dans le plan du toit et ne pas miter la toiture. Il conviendra ainsi d'éviter de diversifier leurs dimensions et leurs implantations.

N.II.2.2) Dispositions relatives aux façades

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

N.II.2.3) Dispositions relatives aux toitures

La couverture des constructions devra respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement proche (matériaux d'aspect et de couleur similaires).

N.II.2.4) Dispositions relatives aux matériaux et aux couleurs

II2.4.1) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdite. De fait, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades, ni sur les pignons, ni sur les clôtures.

II2.4.2) Les couvertures apparentes en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.

II2.4.3) Les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat.

N.II.2.5) Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

II2.5.1) La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. Ainsi, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ...) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord. Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie, c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

II2.5.2) Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public devront faire partie de l'expression architecturale de la construction ou bien, notamment dans le cas de constructions existantes, être implantés dans le plan du toit.

II2.5.3) La ressource en eau pourra être préservée par l'installation d'appareils économes en eau et de cuve de récupération des eaux pluviales qui seront enterrées ou à l'air libre sous réserve soit de ne pas être visible depuis la voie publique, soit de faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité.

N.II.2.6) Dispositions particulières relatives aux éléments du patrimoine bâti (Epb) identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

II2.6.1) D'une manière générale, tous les travaux, y compris les ravalements de façades, affectant des Epb, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques de la construction, ou les améliorer en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la commune ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage de Brionne.

II2.6.2) Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordre irréversible dans les structures par exemple), tout projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation d'un Epb, ou situé à proximité immédiate, peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou architecturaux des constructions ou sites identifiés.

II2.6.3) Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés. De plus,

- les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons seront implantés à l'intérieur des constructions ;*
- les nouveaux percements sur les façades principales peuvent être interdits. A défaut, ils doivent être ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures existantes de la façade dans un souci de composition générale.*

II2.6.4) Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

N.II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

N.II.3.1) Dispositions générales

II3.1.1) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce contexte, les aménagements conduits aux abords de la construction doivent notamment tenir compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions, mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;*
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur composition soit adaptée pour répondre aux problématiques de ruissellement et dans la mesure du possible, au modelé du terrain naturel ;*
- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.*

II3.1.2) Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé l'utilisation de matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pour l'aménagement des accès et aires de stationnement.

II3.1.3) Les plantations isolées ou constituées en haies devront être composées d'essences locales qui pourront s'inspirer de la liste jointe en annexe du règlement.

II3.1.4) Les haies, alignements d'arbres et ripisylves, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Ils peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire, etc...) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains, d'une largeur maximum de 8 mètres, pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.

II3.1.5) Les cours fruitières (Ssp) recensés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. En particulier, la densité plantée ne pourra pas être réduite de plus de 20%.

II3.1.6) Les mares (Epp) recensées en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées.

II3.1.7) Dans le secteur « i », le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II3.1.8) Dans le secteur « p », le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sera subordonné à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU.

II3.1.8) De plus, dans le secteur « t », le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

N.II.3.2) Dispositions relatives aux clôtures

II3.2.1) Seules les clôtures végétales d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de lices, sont autorisées. Toutefois, pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

II3.2.2) Dans le secteur « i », le traitement et l'implantation des clôtures seront subordonnés à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

II.3.2.3) Dans le secteur « p », le traitement et l'implantation des clôtures seront subordonnés à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU.

II.3.2.4) De plus, dans le secteur « t », le traitement et l'implantation des clôtures sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

N.II.3.3) Dispositions relatives à l'aménagement des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.2.1) Dans l'ensemble de la zone N, les aires de stockage à l'air libre liées aux activités de la zone devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact sur le paysage.

II.3.2.2) De plus, dans les secteurs Nh et Nm, chaque projet de construction nouvelle devra avoir une part minimum de surface éco-aménageable au moins égal à 0.50. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- *en cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain ;*
- *pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics ;*
- *en cas de reconstruction après sinistre.*

N.II.4- Stationnement

II.4.1) Dans l'ensemble de la zone N, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

II.4.2) De plus, dans les secteurs Nh et Nm, il est exigé 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

SECTION III – DESSERTE ET RÉSEAUX**N.III.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

III1.1.1) Dans l'ensemble de la zone N, toute création d'accès direct privatif sur la RD438, la RD130 et la RD613 est interdite en dehors de la zone agglomérée.

III1.1.2) Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

III1.1.3) Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée par le gestionnaire de la voie ou l'autorité compétente.

III1.1.4) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile.

III1.1.5) Dans le secteur « i », la création d'accès sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

III1.1.6) Dans le secteur « p », la création d'accès sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU.

III1.1.7) Dans le secteur « t », la création d'accès sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

N.III.2- Desserte par les réseaux**N.III.2.1) Dispositions relatives à la desserte en eau potable et électricité**

III2.1.1) Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

III2.1.2) Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

N.III.2.2) Dispositions relatives aux eaux usées

III2.2.1) L'assainissement autonome est la règle sur la zone. Toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.

III2.2.2) L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

III2.2.3) Dans le secteur « i », le traitement des eaux usées sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

III2.2.4) Dans le secteur « p », le traitement des eaux usées sera subordonné à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU.

III2.2.5) Dans le secteur « t », la création d'accès sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

N.III.2.3) Dispositions relatives aux eaux pluviales

III2.3.1) Qu'il existe ou non un réseau public d'eau pluviale au droit du terrain, les aménagements réalisés doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration adaptés à l'opération projetée et aux caractéristiques du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou au plus égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Les ouvrages d'hydraulique douce (noues,...) sont à privilégier.

III2.3.2) Toutefois, en cas d'impossibilité technique et lorsqu'un réseau public existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales peuvent être branchés sur ce réseau sous réserve de l'accord des services techniques compétents. Dans ce cas, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués vers le réseau et le traitement éventuel des eaux rejetées dans le réseau.

III2.3.3) Dans le secteur « i », le traitement des eaux pluviales sera subordonné à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.

III2.3.4) Dans le secteur « p », le traitement des eaux pluviales sera subordonné à la prise en compte des prescriptions édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique le captage des Fontaines tels qu'il figure dans la pièce n°6-5 du dossier de PLU.

III2.3.5) Dans le secteur « t », le traitement des eaux pluviales sera subordonnée à la prise en compte des prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-4 du dossier de PLU.

A.III.2.4) Dispositions relatives aux réseaux de communications électroniques

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

A.III.2.5) Dispositions relatives au traitement des ordures ménagères

Aucune disposition spécifique n'est édictée.

TITRE VI
ANNEXES

LISTE DES ANNEXES

- Annexe n° 1 : Articles du Règlement national d'urbanisme s'ajoutant aux règles propres du P.L.U.*
- Annexe n° 2 : Article 682 du Code civil*
- Annexe n° 3 : Articles 677 du Code civil*
- Annexe n° 4 : Articles 678 et 679 du Code civil*
- Annexe n° 5 : Règles concernant les espaces boisés*
- Annexe n° 6 : Servitudes qui dérivent de la situation des lieux (Articles 640 et 641 du Code civil)*
- Annexe n° 7 : Liste des végétaux autorisés (et tolérés) entrant dans la composition des haies*
- Annexe n° 8 : Définition d'une essence locale et liste des essences non locales interdites en haie*

**ANNEXE N°1 : ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL
D'URBANISME S'APPLIQUANT EN PRESENCE D'UN PLU**

Article R 111-1 du code de l'urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R 111-2 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111-4 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-20 du code de l'urbanisme :

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R 111-21 du code de l'urbanisme :

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R 111-22 du code de l'urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

Article R 111-23 du code de l'urbanisme :

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;*
- 4° Les pompes à chaleur ;*
- 5° Les brise-soleils.*

Article R 111-24 du code de l'urbanisme :

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R 111-25 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R 111-26 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-27 du code de l'urbanisme :

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.

ANNEXE N°2 : ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ANNEXE N°3 : ARTICLES 676 et 677 DU CODE CIVIL**Article 676 du Code civil :**

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

Article 677 du Code civil :

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

ANNEXE N°4 : ARTICLES 678 et 679 DU CODE CIVIL**Article 678 du Code civil :**

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 du Code civil :

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

ANNEXE N°5 : REGLES CONCERNANT LES ESPACES BOISÉSEspaces boisés classés :

Ils sont repérés au plan de zonage par une trame quadrillée semée de ronds.

Les articles L 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme fixent les droits et obligations des propriétaires d'espaces boisés par le Plan Local d'Urbanisme.

Ils précisent notamment :

- 1- l'interdiction de changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont donc interdits.*
- 2- Les conditions dans lesquelles toute coupe ou tout abattage d'arbres est ordonné à une autorisation préalable.*
- 3- Les possibilités pour la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale d'offrir, afin de sauvegarder ses bois, une compensation entre terrains boisés et terrains à bâtir, et les conditions dans lesquelles peut être accordée une autorisation de construire sur une partie de terrain classé.*
- 4- Les conditions dans lesquelles les collectivités locales ou leurs groupements peuvent passer des conventions avec les propriétaires de bois afin d'ouvrir au public ces bois.*

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (C. urb., art. L. 130-1, al. 5 partie) (C. urb., art. R. 130-1, al. 1er). L'autorisation n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;*
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;*
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ;*
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.*

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (C. urb., art. L. 130-1, al. 2).

Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :

- *Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements;*
- *Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en compromettre la conservation, la protection ou la création. (c'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès,)*

En revanche, sont considérées comme compatibles les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

Espaces boisés non classés :

Tout défrichement est soumis à autorisation préalable excepté pour :

- *les jeunes bois pendant les vingt premières années (sauf s'ils sont implantés en remplacement de bois défriché ou conservés à titre de réserve boisée),*
- *les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares,*
- *les bois de moins de 4 hectares (sauf s'ils font partie d'un ensemble boisé de plus de 4 hectares).*

**ANNEXE N°6 : SERVITUDES QUI DERIVENT DE LA SITUATION
DES LIEUX (ARTICLES 640 ET 641 DU CODE CIVIL)**

Article 640 du Code civil :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641 du Code civil :

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'Instance du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect du à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

**ANNEXE N°7 : LISTE DES VEGETAUX AUTORISES (ET TOLERES) ENTRANT
DANS LA COMPOSITION DES HAIES**

Essences locales de haut jet, à fort développement :

- *Alisier (feuillu caduc)*
- *Aulne glutineux (secteurs humides) (feuillu caduc)*
- *Charme (feuillu caduc)*
- *Châtaigner (feuillu caduc)*
- *Chêne pédonculé (feuillu caduc)*
- *Chêne sessile (feuillu caduc)*
- *Erable champêtre (feuillu caduc)*
- *Erable sycomore (feuillu caduc)*
- *Frêne commun (feuillu caduc)*
- *Hêtre sylvestre (feuillu caduc)*
- *Hêtre pourpre (feuillu caduc)*
- *Marronnier d'Inde (feuillu caduc)*
- *Merisier (feuillu caduc)*
- *Noyer commun (feuillu caduc)*
- *Poirier (feuillu caduc)*
- *Saule blanc (feuillu caduc)*
- *Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc)*
- *Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc)*
- *Tilleul à petites feuilles (feuillu caduc)*

Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :

- *Aubépines (feuillu caduc)*
- *Buis (feuillu persistant)*
- *Charme commun (feuillu caduc)*
- *Cornouiller sanguin (feuillu caduc)*
- *Erable champêtre (feuillu caduc)*
- *Hêtre sylvestre (feuillu caduc)*
- *Houx (feuillu persistant)*
- *If (feuillu persistant)*
- *Orme champêtre (feuillu caduc)*
- *Prunellier (feuillu caduc)*
- *Troène (à la rigueur) (feuillu persistant)*

Essences locales pour haies vives ou libres – type haie bocagère :

- Aubépines (feuillu caduc)
- Bourdaine (feuillu caduc)
- Cerisier (feuillu caduc)
- Charme (feuillu caduc)
- Cornouiller mâle (feuillu caduc)
- Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
- Eglantier (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Fusain d'Europe (feuillu persistant)
- Houx (feuillu persistant)
- Néflier (feuillu caduc)
- Noisetier (feuillu caduc)
- Prunellier (feuillu caduc)
- Saule des vanniers (feuillu caduc)
- Sureau noir (feuillu caduc)
- Troène d'Europe (feuillu persistant)
- Viorne obier (Viburnum) (feuillu caduc)

Essences pour haies variées fleuries :

- Amélanchier (feuillu caduc)
- Cassis (feuillu caduc)
- Céanothe (feuillu persistant)
- Cognassier du Japon (feuillu caduc)
- Cytise (feuillu caduc)
- Forsythia (à la rigueur) (feuillu caduc)
- Framboisier (feuillu caduc)
- Groseillier à fleurs (feuillu caduc)
- Groseillier à fruits (feuillu caduc)
- Lilas (feuillu caduc)
- Mahonia commun (feuillu persistant)
- Millepertuis arbustif (feuillu persistant)
- Noisetier (feuillu caduc)
- Potentille arbustive (feuillu persistant)
- Seringat (feuillu caduc)
- Spirée (feuillu caduc)
- Weigelia (feuillu caduc)

**ANNEXE N°8 : DEFINITION D'UNE ESSENCE LOCALE ET LISTE DES
ESSENCES NON LOCALES INTERDITES**

*Espèce qui vit à l'état naturel dans la région ou le milieu dont elle est originaire : on parle aussi de végétation « indigène » ou « autochtone ». A titre indicatif : ne sont pas des essences régionales et, à ce titre, sont interdites **en haies** : (genres et espèces) :*

- *Arbuste aux bonbons (Callicarpa)*
- *Argousier (Hippophae)*
- *Aucuba du Japon*
- *Bambou (tous types)*
- *Berberis, épine vinette*
- *Buisson ardent (Pyracantha)*
- *Chalef (Elaeagnus)*
- *Chèvrefeuille nitida, pileata (Lonicera)*
- *Cotoneaster*
- *Cotonnier (Cotinus)*
- *Cyprès bleu, d'Italie, d'Arizona, de Leyland, .. (Cupressus)*
- *Faux Cyprès (Chamaecyparis)*
- *Fuchsia*
- *Fusain (Evonymus) hormis le Fusain d'Europe*
- *Hibiscus*
- *Juniperus*
- *Laurier (palme, cerise, noble, sauce, du Portugal, ...) hormis le laurier tin*
- *Oranger du Mexique (Choisya)*
- *Peuplier d'Italie*
- *Photinia*
- *Pieris Andromède*
- *Prunus décoratif*
- *Skimmia*
- *Symphorine*
- *Tamaris*
- *Thuya et, d'une manière générale, tout type de conifère, hormis l'if commun.*

Cette liste n'est pas exhaustive. Le service instructeur ou la municipalité se réservent le droit de juger du caractère local ou pas de l'essence de haie utilisée.