



## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

# RÈGLEMENT ÉCRIT

Prescrit le 26 juin 2017  
Arrêté le 15 avril 2019  
Enquête publique du 12 septembre  
au 16 octobre 2019  
Approuvé le 16 décembre 2019  
Modifié le 12 décembre 2022

Le Président, Francis COUREL



**PIÈCE N3-A**



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>5</b>
I. LEXIQUE.....	5
II. DISPOSITIONS GENERALES .....	15
1.1 Article 1 – Champ d’application du PLUi .....	15
1.2 Article 2 – Portée du règlement à l’égard d’autres législations .....	15
1.3 Article 3 – Division du territoire en zones.....	18
1.4 Article 4 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager.....	20
1.5 Article 5 – Prise en compte des risques et nuisances qui s’appliquent sur le territoire .....	22
1.6 Article 6 – Rappels du Code Civil en matière de vues sur la propriété de son voisin .....	26
1.7 Article 7 – Réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles.....	26
1.8 Article 8 – Emplacement réservé.....	26
1.9 Article 9 – Dispositions relatives au métabolisme urbain .....	27
1.10 Article 10 – Destination des constructions .....	28
1.11 Article 11 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l’urbanisation.....	32
<b>LE REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (U)</b>	<b>33</b>
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....	33
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites .....	33
1.2 Interdiction et limitation de certains usage et affectations des sols, constructions et activités.....	42
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	44
2.1 Volumétrie et implantation des constructions .....	44
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	53
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	61
III. EQUIPEMENTS, RESEAUX .....	63
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées .....	63
3.2 Equipements.....	64
3.3 Desserte par les réseaux.....	65
<b>LE REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER (AU)</b>	<b>67</b>
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....	67
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites .....	67
1.2 Interdiction et limitation de certains usage et affectations des sols, constructions et activités.....	71
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	72
2.1 Volumétrie et implantation des constructions .....	72
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	78
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	83
III. EQUIPEMENTS, RESEAUX .....	85
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées .....	85
3.2 Equipements.....	86
3.3 Desserte par les réseaux.....	86

**LE REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A) 89**

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	89
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites .....	89
1.2 Interdiction et limitation de certains usage et affectations des sols, constructions et activités....	95
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	97
2.1 Volumétrie et implantation des constructions .....	97
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	100
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ...	104
III. EQUIPEMENTS, RESEAUX .....	106
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées .....	106
3.2 Desserte par les réseaux.....	107

**LE REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE (N) 109**

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	109
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites .....	109
1.2 Interdiction et limitation de certains usage et affectations des sols, constructions et activités...	115
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	118
2.1 Volumétrie et implantation des constructions .....	118
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	121
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ....	125
III. EQUIPEMENTS, RESEAUX .....	127
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées .....	127
3.2 Desserte par les réseaux.....	128

**ANNEXES 130**

<b>Annexe 1 : Liste des essences locales</b>	<b>130</b>
<b>Annexe 2 : Eléments remarquables du paysage</b>	<b>132</b>
Liste des ERP .....	132
Prescriptions .....	143
<b>Annexe 3 : Emplacements réservés reportés au plan de zonage n°1</b>	<b>154</b>
<b>Annexe 4 : Liste des espèces exotiques envahissantes</b>	<b>161</b>
<b>Annexe 5 : Gestion et préservation des mares</b>	<b>162</b>
<b>Annexe 6 : Cours d'eau concernés par la protection (20 m)</b>	<b>166</b>

# Préambule

## I. Lexique

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

### A.

**Accès** : L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain).

**Abris pour animaux** : Structure d'hébergement pour animaux considérée en tant qu'annexe bâtie.

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

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

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

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

**Annexe** (à la construction principale) : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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

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

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

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

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

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

## B.

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

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

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

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

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

**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close. Ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

**Bâtiment protégé, élément particulier protégé** : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

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

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

## C.

**Changement de destination** : Modification de la destination des locaux.

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

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

**Clôture opaque** : mode de clôture dont la composition (matériaux, mode d'implantation, hauteur) est imperméable au passage de la petite faune et à l'écoulement des eaux, et ne laisse pas non plus passer la lumière naturelle, ni les vues. Pour ne pas être considérées comme opaques, les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10 cm par rapport au sol et constituées par un dispositif de type claire-voie.

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

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

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

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

**Constructions** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, en sous-sol ou en surface.

Les constructions sont des éléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.

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

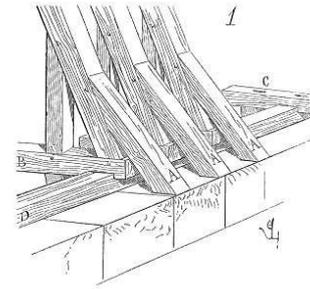
**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

La notion de « bâti, bâtiment ou construction *existant(e)* » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal et également aux constructions légalement réalisées sous le régime d'application du PLUi.

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

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

**Coyaux :** Le coyau est un terme employé en charpenterie, en architecture et en technologie. Il s'agit d'une pièce en bois qui se fixe au niveau de la partie inférieure d'un chevron et qui débordé sur l'entablement. Placée obliquement, elle permet de diminuer la pente du toit au niveau de l'égout, et ainsi de mieux évacuer les eaux de pluie et de protéger la charpente et les murs de l'humidité. Par extension, le coyau désigne l'ensemble de la toiture où la pente est moins raide.



Exemple illustré de coyaux

## D.

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

Le défrichage peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichage direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage de la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichage indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

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

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

## E.

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

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

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans le document intitulé « Justifications - Rapport de présentation ».

**Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le calcul de l'emprise au sol inclut par ailleurs les constructions annexes.

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

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

**Emprises publiques** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et privées doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places...
- emprises piétonnes et cyclables.

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

**Entrepôt** : Lieu de dépôt de marchandises ou d'outils pour un temps limité.

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

**Espaces libres de pleine terre** : Les espaces libres de pleine terre sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions, principales et annexes, piscines incluses). Ils comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.) autour des constructions. Les accès aux constructions sont inclus parmi les espaces libres de pleine terre, à condition d'être perméables à l'infiltration des eaux pluviales.

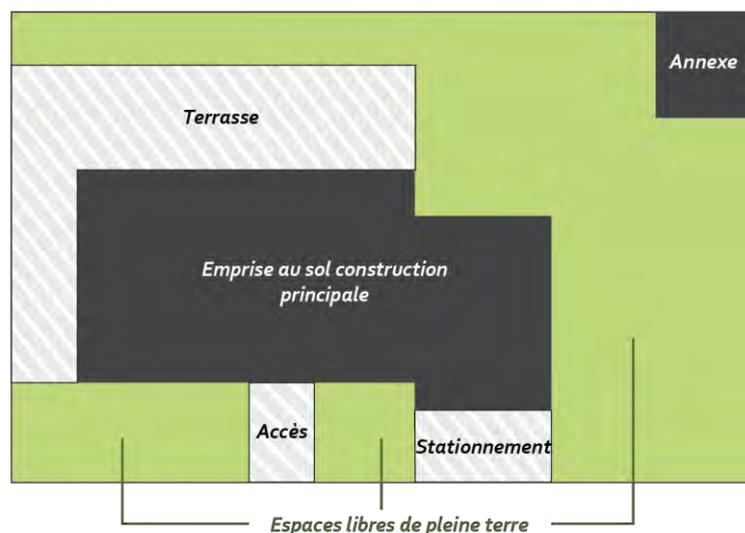


Schéma illustratif

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

**Exhaussement de sol :** Action qui vise à rehausser la hauteur du niveau d'un terrain.

**Extension :** L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

*NB : La notion de « bâti », « bâtiment existant » ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et également aux constructions légalement réalisées sous le régime d'application du PLUi.*

## F.

**Façades :** Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature

**Faîtage :** Pièce supérieure d'une charpente de toit, assurant l'appui des chevrons. Le faîtage constitue le point le plus haut d'une construction par rapport au sol.

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

## G.

**Gabarit :** Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

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

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

## H.

**Habitat collectif :** Construction à vocation de logement comprenant des parties communes (accès, locaux, hall...).

**Habitat individuel :** Construction à vocation de logement ne comprenant pas de partie commune. Le gabarit « d'habitat individuel de type pavillonnaire » comprend également un habitat jumelé indépendant et sans partie commune.

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

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

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

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

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

**Hauteur** : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, pris au niveau du terrain naturel avant travaux.

## I.

**Imperméabilisation des sols** : Action ayant pour objet de rendre les sols imperméables à l'eau.

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

## L.

**Limite séparative** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Lisière boisée** : Zone transitoire entre deux milieux différents : une surface boisée, naturelle ou non, d'un seul tenant d'au moins 500 m<sup>2</sup> et accueillant des arbres de haute tige et d'autre part un milieu plus ouvert (champ ou jardin d'habitation).

**Logement individuel** : Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un logement.

**Logements individuels groupés** : ensemble constitué d'au moins deux logements individuels dont l'implantation, en mitoyenneté par exemple, permet une densité bâtie plus forte que dans le cas d'un logement individuel seul.

**Logement intermédiaire** : forme de logement dont les caractéristiques sont à mi-chemin entre l'individuel et le collectif. L'organisation du bâti, à travers sa forme, son implantation et son gabarit, se rapproche de celle du logement en petit collectif. Pour autant, dans le cas d'un logement intermédiaire, l'accès au logement est individualisé et les logements peuvent également s'accompagner d'un espace de jardin privé, lui aussi individualisé.

**Logement collectif** : Un logement collectif est un logement dans un immeuble collectif, autrement dit un bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservies par des parties communes bâties.

**Local accessoire** : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

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

## M.

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

**Matériau composite** : assemblage d'au moins deux composants non miscibles (mais ayant une forte capacité de pénétration) dont les propriétés se complètent. Le nouveau matériau ainsi constitué, hétérogène, possède des propriétés que les composants seuls ne possèdent pas.

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

**Mur bahut** : muret ou mur bas surmonté d'un ouvrage venant compléter le rôle de clôture de l'ensemble.

## O.

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

## P.

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

**Poteau** : Pièce verticale porteuse.

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

## S.

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

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Surface végétalisée** : Voir espace végétalisé.

## T.

**Terrain** : voir unité foncière.

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

**Toiture** : Ensemble des éléments qui composent le toit, comprenant la charpente des combles et la couverture faite généralement d'un lattis recouvert de tuiles, d'ardoises ou d'autres matériaux.

## U.

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

## V.

**Végétalisé** : Voir espace végétalisé.

**Véranda** : Construction légère totalement ou en partie vitrée, accolée à la construction (rattachée à, au moins, un mur de la maison), réalisée habituellement à partir d'une structure en bois, en métal ou en PVC.

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

**Voie ou emprise publique** : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

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

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

## II. Dispositions générales

### 1.1 Article 1 – Champ d’application du PLUi

Le présent règlement s’applique au territoire de la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle, regroupant les 26 communes initiales : Appeville-Annebault, Authou, Bonneville-Aptot, Brestot, Campigny, Colletot, Condé-sur-Risle, Corneville-sur-Risle, Ecaquelon, Fourmetot, Freneuse-sur-Risle, Glos-sur-Risle, Illeville-sur-Montfort, Les Préaux, Manneville-sur-Risle, Montfort-sur-Risle, Pont-Audemer (y compris Saint-Germain-Village), Pont-Authou, Saint-Mards-de-Blacarville, Saint-Philbert-sur-Risle, Saint-Symphorien, Selles, Thierville, Tourville-sur-Pont-Audemer, Toutainville et Triqueville. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l’Urbanisme. Il est opposable à tous travaux, constructions, installations, aménagements, ainsi qu’aux occupations ou utilisations du sol.

Il s’applique également :

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

Toute règle s’applique à tous les lots issus d’une division de terrain. Le présent s’oppose ainsi à l’application de l’article R.151-21, 3° du Code de l’urbanisme.

### 1.2 Article 2 – Portée du règlement à l’égard d’autres législations

#### Règlement National d’Urbanisme (RNU)

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

- **Article L.111-6** : Les dispositions de l’article L.111-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l’environnement s’appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couverte par le PLU : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d’autre de l’axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d’autre de l’axe des autres routes classées à grande circulation* ».

-

Cette interdiction ne s’applique pas (art. L.111-7 CU) :

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

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

Tel que le prévoit l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, « *le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

Les secteurs compris au sein des périmètres applicables aux abords des routes à grande circulation sont présentés en annexe du dossier de PLUi (cf. Document 4-A. Annexe Servitudes d'utilité publique – Servitude EL11).

- **Article R.111-2** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- **Article R.111-4** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- **Article R.111-25** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
  - Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »
- **Article R.111-26** : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. ».
- **Article R.111-27** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

## Autres législations

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

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire, listées en annexe 4-A du PLUi (*4-A Annexe Servitude d'utilité publique*).
- L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

## Règlementation relative aux vestiges archéologiques

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

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

## Permis de démolir

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

## Edification ou modification des clôtures

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

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

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

## Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme peut être accordée pour des travaux qui ont soit :

- pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- pour objet de procéder à une extension de la construction dans le strict prolongement (implantations, volumes, gabarits) de l'existant.

## Ravalement

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-17-1 du Code de l'urbanisme : dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords d'un monument historique, dans un site inscrit ou classé, sur les immeubles repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage et au titre du patrimoine d'intérêt local.

## Adaptations mineures

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

### 1.3 Article 3 – Division du territoire en zones

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal organise un droit à bâtir sur 4 types de zones :

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

La zone U est applicable sur les secteurs déjà urbanisés au moment de l'approbation du PLUi, mais aussi sur les secteurs dotés d'équipements publics et d'intérêt collectif et de réseaux (électricité, eau potable, protection incendie) existants ou en cours d'aménagement et dont la capacité est suffisante pour permettre la desserte des futures constructions.

La zone urbaine comprend huit secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :

- **Ua** pour les secteurs urbains à caractère ancien, à dominante d'habitat et présentant une mixité fonctionnelle (commerces, services, équipements) ;

- **Up** pour les secteurs urbanisés dont le caractère patrimonial et architectural nécessite des règles d'urbanisme spécifiques veillant avant tout à la préservation de l'architecture et du paysage bâti ;
  - **Ub1** pour les secteurs urbanisés à dominante résidentielle sur le secteur de Pont-Audemer ;
  - **Ub2** pour les secteurs urbanisés à dominante résidentielle en dehors des secteurs de Pont-Audemer (les 25 communes restantes) ;
  - **Uh** pour les secteurs de hameau densifiable, voire pouvant faire l'objet d'une extension raisonnée et limitée ;
  - **Uspr** pour le secteur identifié comme Site Patrimonial Remarquable à Pont-Audemer. La délimitation de la zone Uspr reprend le périmètre du SPR ;
  - **Ue** pour les secteurs à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif ;
  - **Uz** pour les zones à vocation d'activités économiques industrielles, artisanales ou commerciales.
- La **zone AU** (à urbaniser) est non bâtie lors de l'élaboration du PLUi et à vocation de le devenir dans les prochaines années. Ce sont des secteurs à enjeux pour le territoire intercommunal. Par conséquent, les règles définies dans ce présent règlement sont complétées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les zones 2AU ne sont pas couvertes par une OAP.

On retrouve au sein de la zone AU :

- **AUb1** pour les zones à urbaniser à dominante résidentielle sur le secteur de Pont-Audemer ;
  - **AUb2** pour les secteurs urbanisés à dominante résidentielle en dehors des secteurs de Pont-Audemer (les 25 communes restantes)
  - **AUz** pour les zones à urbaniser à dominante d'activités économiques ;
  - **2AU** pour les zones dont l'ouverture à l'urbanisation est liée à l'installation ou mise à niveau des réseaux nécessaires à l'équipement d'une zone urbaine nouvelle (eau potable, électricité, etc.) et soumise soit à modification (zone 2AU inscrite depuis moins de 6 ans), soit à révision (zone 2AU inscrite depuis plus de 6 ans) du PLUi en application de l'article L.153-31, 4° du Code de l'urbanisme.
- La **zone A** (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles, à leur diversification et l'évolution des bâtiments existants à usage d'habitation à l'approbation du PLUi.

On retrouve, en plus de la zone **A** :

- Un secteur **Ah** appliqué sur les hameaux constitués en zone agricole et densifiables ;
- Un secteur **Ap** pour les espaces agricoles protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes ;
- Un secteur **Af** pour les secteurs dédiés à la formation et à l'enseignement agricole.
- Un secteur **Az** pour les activités artisanales isolées et implantées en zone agricole.

- La **zone N** (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

On retrouve, en plus de la zone **N** :

- Un secteur **Nc** pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle ;
- Un secteur **Np** pour les espaces naturels protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes ;
- Un secteur **Nspr** dédié au secteur naturel compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Pont-Audemer.
- Deux secteurs **NI** à vocation du développement d'activités de tourisme et de loisirs ;
  - Un secteur **NI1** au sein duquel de nouvelles constructions à vocation touristique ou de loisirs sont admises,
  - Un secteur **NI2** où seules des constructions légères et modulables sont autorisées.
- 

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

##### Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (*voir Annexe n°2 du présent document*), ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales ;
- En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition de tout ou partie de la construction doit être précédée d'un permis de démolir.

Dans les espaces protégés à travers le PLUi, des prescriptions spécifiques plus contraignantes peuvent être émises par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Le traitement des éléments architecturaux repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage doit suivre les prescriptions *fournies à travers l'annexe n°2 du présent règlement*.

Les éléments archéologiques et historiques (présentés en annexe n°4 du document 4-B annexes réglementaires et informatives) sont protégés.

##### Protection du cadre naturel

Les éléments naturels repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage ou selon un motif d'ordre écologique doivent recevoir un traitement respectant les prescriptions détaillées ci-après.

Ces éléments se répartissent en plusieurs catégories, repérées au règlement graphique.

### **Espaces Boisés Classés (EBC)**

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

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

Les alignements d'arbres, y compris sur talus, recensés au plan de zonage sont à conserver ou, le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique.

Tout arrachage du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- Création d'accès, notamment pour assurer la fonctionnalité agricole ;
- Travaux d'intérêt général, notamment liés à la présence de réseaux ;
- Etat phytosanitaire dégradé du ou des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie dont le linéaire sera équivalent ou supérieur à celui supprimé, devra être plantée au sein du même alignement. Des essences végétales locales et diversifiées devront être replantées au sein d'un même linéaire.

Les talus doivent être au maximum conservés ou restaurés pour leur rôle de préservation des sols et la gestion hydraulique. Toute implantation d'une construction principale est interdite dans une bande de 5 mètres à partir de l'axe du talus. Les extensions sont néanmoins autorisées dans le prolongement de la construction existante même si celle-ci sont implantées à une distance inférieure à 5m du talus. Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> ou abri de jardin sont autorisés dans la bande de 5m rapport au talus, en respectant un retrait de 1,5 mètres minimum à partir du pied du talus.

### **Espaces écologiques ou paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

- Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.
- La création de nouvelle carrière ou sablière est interdite.
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite.

### **Essences végétales**

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites (*liste en annexe 4 du présent règlement*).

Se reporter à la liste des essences locales, en annexe 1 du présent règlement.

### **Zones humides**

Au sein des zones humides identifiées, toute nouvelle construction ou installation remettant en cause les caractéristiques de ces espaces est interdite.

Ainsi, tout projet pouvant porter atteinte, voire dégrader ou détruire le caractère naturel ou humide de la zone pourra être refusé.

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

Sont dans tous les cas interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol, de même que les exhaussements et les affouillements.

### **Mares**

Pour les mares identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme en l'application des principes « Eviter, réduire, Compenser » et qui feront l'objet d'une autorisation d'exploitation (*cf. annexe 5 du présent document*) :

- Tout comblement est interdit et elles ne devront pas être obstruées ;
- Toute construction est interdite autour des mares dans un périmètre de 10 m mesuré depuis la limite extérieure des berges ;
- Toute plantation ou introduction d'espèces exotiques envahissantes est interdite (*liste en annexe 4 du présent règlement*) ;
- Dans ce périmètre de 10m, une bande végétalisée (prairie/herbe) devra être maintenue et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante ;
- Les berges devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.

## **1.5 Article 5 – Prise en compte des risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire**

Les risques et nuisances cités ci-après font soit l'objet d'un renvoi au règlement graphique, soit à une annexe au PLUi, soit d'un renvoi à une réglementation locale ou nationale du risque.

Le territoire est concerné par :

### **Des risques naturels**

- Un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ;
- Un risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques ;
- Un risque d'effondrement de cavités souterraines ;
- Un risque de retrait et de gonflement des argiles ;
- Un risque d'éboulement de falaises.

### ***Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau***

Tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application des Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de « Corneville-sur-Risle / Manneville-sur-Risle / Pont-Audemer » approuvé le 19 septembre 2013 et de « la Risle Aval » approuvé le 28 décembre 2006 devra respecter les règles édictées par ces plans.

Tout projet envisagé dans un secteur concerné par un nouveau PPRi approuvé devra respecter les règles édictées par ce plan.

### ***Le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique***

Tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application des Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de « Corneville-sur-Risle / Manneville-sur-Risle / Pont-Audemer » approuvé le 19 septembre 2013 et de « la Risle Aval » approuvé le 28 décembre 2006 devra respecter les règles édictées par ces plans.

Tout projet envisagé dans un secteur concerné par un nouveau PPRi approuvé devra respecter les règles édictées par ce plan.

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

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

Au sein des périmètres de sécurité identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle sera interdite en application de ce même article tant que la présence du risque ne sera pas levée. Les changements de destination de construction existantes sont également interdits. Seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant

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

### ***Le risque de retrait et de gonflement des argiles***

Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux », en annexe n°8 du document 4-B annexes réglementaires et informatives de PLUi.

### ***Le risque d'éboulement de falaises***

Dans les secteurs concernés, il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la mise en sécurité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

## **Des risques technologiques**

- Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Les canalisations de transports de matières dangereuses, dont le plan est reporté en annexe du dossier de PLUi en application de l'article R.151-51 du Code de l'urbanisme ;
- Des sites et sols pollués.
- Des couloirs de nuisances sonores liés aux infrastructures de transport terrestre.

## Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Comme défini par le Code de l'environnement :

- Article L.511-1 : « 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. »
- Article L.511-2 : « Les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques. Ce décret soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation. »

Le régime des ICPE soumises à autorisation est défini par les articles L.512-1 et suivants du Code de l'environnement.

Le régime des ICPE soumises à enregistrement est défini par les articles L.512-7 et suivants du Code de l'environnement.

Le régime des ICPE soumises à déclaration est défini par les articles L.512-8 et suivants du Code de l'environnement.

Pour les établissements ICPE susceptibles de générer des risques et présents sur le territoire intercommunal (cf. Document 1c. Rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement), les zones de danger suivantes s'appliquent :

- Zone des effets létaux significatifs ( $Z_{ELS}$ ) : cette zone correspond à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (létalité de 5 % de la population exposée en limite de zone) ;
- Zone des premiers effets létaux ( $Z_{PEL}$ ) : cette zone correspond à la zone des dangers graves pour la vie humaine (létalité de 1 % de la population en limite de zone) ;
- Zone des effets irréversibles ( $Z_{EI}$ ) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles) ;
- Zone des effets indirects par bris de verres ( $Z_{BV}$ ) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine des effets de surpression liés aux bris de vitre (effets irréversibles).

Au sein de ces zones, dont les périmètres sont précisés en annexe du dossier de PLUi (cf. Annexe n°13 du document 4-B Annexes réglementaires et informatives), les règles suivantes s'appliquent :

Zone d'effet		Règles d'urbanisme
Probabilité A à D ou en l'absence de probabilité	Z <sub>ELS</sub>	Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques
	Z <sub>PEL</sub>	Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> <li>des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;</li> <li>des aménagements et extensions des installations existantes ;</li> <li>de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ;</li> </ul> Les infrastructures de transport ne sont autorisées que pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
	Z <sub>EI</sub>	Sont uniquement autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;</li> <li>les changements de destinations des constructions existantes et les nouvelles constructions, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à des effets irréversibles.</li> </ul>
	Z <sub>BV</sub>	Toute nouvelle construction entreprise dans la zone devra être adaptée aux effets de surpression générés par l'activité à l'origine des risques
Probabilité E	Z <sub>ELS</sub>	Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> <li>des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;</li> <li>des aménagements et extensions des installations existantes ;</li> <li>de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ;</li> </ul> Les infrastructures de transport ne sont autorisées que pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
	Z <sub>PEL</sub>	Sont uniquement autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;</li> <li>les changements de destinations des constructions existantes et les nouvelles constructions, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux.</li> </ul>
	Z <sub>EI</sub> & Z <sub>BV</sub>	Toute nouvelle construction entreprise dans la zone devra être adaptée aux effets de surpression générés par l'activité à l'origine des risques

### Les canalisations de transports de matières dangereuses

Les communes concernées par la présence de canalisations de transports de matières dangereuses, ainsi que les distances d'effets génériques à prendre en compte sont affichées en annexe du dossier de PLUi (cf. Document 4a\_Annexe servitude d'utilité publique – Servitude I1) en application des articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'urbanisme.

Les communes concernées sont : Brestot, Fourmetot, Illeville-sur-Montfort et Manneville-sur-Risle.

## **Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres**

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un secteur soumis au classement sonore d'une infrastructure de transports terrestres, le pétitionnaire devra prendre en compte les prescriptions d'isolement acoustiques définies par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et joint en annexes du dossier de PLUi (cf. Annexe 6 – Document 4-B\_Annexes réglementaires et informatives).

## **Sites et sols pollués**

Tout projet envisagé sur un secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article R.151-31, 2° du Code de l'urbanisme pourra être refusé pour des raisons liées à la pollution du sol et du sous-sol.

## **1.6 Article 6 – Rappels du Code Civil en matière de vues sur la propriété de son voisin**

Toute construction doit respecter les dispositions des articles suivants :

- Art. 678 du Code Civil : « *On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1.90 m) de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions* ».
- Art. 679 du Code Civil : « *On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance (0,6m)* ».

## **1.7 Article 7 – Réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles**

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

## **1.8 Article 8 – Emplacement réservé**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par les trois premières lettres de la commune (ex : APP pour Appeville-dit-Annebault) et un numéro de référence (le premier emplacement réservé de chaque commune porte le numéro 1). La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme.

Toute construction autre que celle précisée en objet de l'emplacement réservé y est interdite.

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie de celui affectant la superficie de terrain cédé.

## **1.9 Article 9 – Dispositions relatives au métabolisme urbain**

Le métabolisme urbain gère les échanges entre la nature et l'espace urbain. Il concerne des matières vivantes ou inertes, des produits, des énergies. Ces flux répondent à des attentes, mais induisent aussi des déchets et des pollutions. Les moins maîtrisés de ces effets concernent les gaz à effet de serre qui participent directement au changement climatique. Le contrôle du métabolisme cherche à créer un équilibre capable de reproduire des conditions acceptables pour les générations futures proches. Sur ce sujet, le PLUi se doit de prendre en compte à son niveau les différentes politiques et directives nationales et européennes en vigueur. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

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

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

## 1.10 Article 10 – Destination des constructions

### Le contexte réglementaire et la présentation des destinations des constructions

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

Auparavant au nombre de neuf, l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme liste désormais les cinq destinations suivantes :

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

Ces destinations se déclinent à travers 20 sous-destinations, précisées à travers l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

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

### Présentation détaillée des sous-destinations

#### **Exploitation agricole et forestière**

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

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

## **Habitation**

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

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

Cette sous-destination recouvre également :

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

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

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

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

## **Commerce et activités de service**

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

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

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

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

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique :

- Les résidences de tourisme,
- Les villages résidentiels de tourisme ;
- Les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

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

### ***Equipements d'intérêt collectif et services publics***

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

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des

services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

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

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

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

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

### **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

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

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

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

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

## 1.11 Article 11 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

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

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

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

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

- Les lotissements,
- Les Zones d'aménagement concerté (ZAC),
- Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager.

# Le règlement de la zone Urbaine (U)

La zone Urbaine comprend huit secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :

- **Ua** pour les secteurs urbains à caractère ancien, à dominante d'habitat et présentant une mixité fonctionnelle (commerces, services, équipements) ;
- **Up** pour les secteurs urbanisés dont le caractère patrimonial et architectural nécessite des règles d'urbanisme spécifiques veillant avant tout à la préservation de l'architecture et du paysage bâti ;
- **Ub1** pour les secteurs urbanisés à dominante résidentielle sur le secteur de Pont-Audemer ;
- **Ub2** pour les secteurs urbanisés à dominante résidentielle en dehors des secteurs de Pont-Audemer (les 25 communes restantes) ;
- **Uh** pour les secteurs de hameau densifiable, voire pouvant faire l'objet d'une extension raisonnée et limitée ;
- **Uspr** pour le secteur identifié comme Site Patrimonial Remarquable à Pont-Audemer. La délimitation de la zone Uspr reprend le périmètre du SPR ;
- **Ue** pour les secteurs à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif ;
- **Uz** pour les zones à vocation d'activités économiques industrielles, artisanales ou commerciales.

## I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

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

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées en fonction du type de zone urbaine à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous conditions doivent respecter les dispositions spécifiques du 1.2 du présent règlement, en plus des dispositions génériques applicables à l'ensemble des destinations autorisées avec ou sans condition définies à l'article précédemment cité.

Toute règle qui serait contraire à l'application d'un PPRi approuvé ne pourra être appliquée.

En zone Uspr, les demandes d'autorisation du droit des sols devront respecter les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Pont-Audemer (*cf. document 4-A annexe Servitudes d'utilité publique – servitude AC4*).

En sus des dispositions applicables à travers le présent règlement, tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire intercommunal.

## ZONE Ua

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

## ZONE Up

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

## ZONE Uspr

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

## ZONE Ub1

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ub1		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>	X		
	<i>Hébergement</i>	X		
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X	
	<i>Restauration</i>		X	
	<i>Commerce de gros</i>		X	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X	
	<i>Cinéma</i>		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>		X	
	<i>Equipements sportifs</i>		X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>		X	
	<i>Bureau</i>	X		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

## ZONE Ub2

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ub2		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

## ZONE Uh

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

## ZONE Ue

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

## ZONE Uz

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

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

### Dispositions génériques

- Au sein du périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG), reporté au plan de zonage n°1 et applicable sur le centre-ville de Pont-Audemer au titre de l'art. L.151-41 du CU), sont admises l'adaptation, le changement de destination (à condition de respecter le linéaire commercial), la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'implantation d'un bâtiment (hors annexe de moins de 20m<sup>2</sup>) ne pourra se faire à moins de 15 mètres d'une lisière boisée et de 20 mètres au minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge, et non applicable aux extensions de bâtiments existants à l'approbation du PLUi – cours d'eau concernés : se référer à l'annexe 6 du présent document) ;
- Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un linéaire commercial **souple** identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique en jaune, est interdit le changement de destination en logement, en hébergement ou en annexe de type garage pour les commerces de détails existants à la date d'approbation du PLUi ;
- Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un linéaire commercial **strict** identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique en violet, est interdit le changement de destination en logement, en hébergement, en activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou en annexe de type garage pour les commerces de détails existants à la date d'approbation du PLUi ;
- Sont autorisés les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation à condition de ne pas dépasser une durée maximum de trois mois. Cette condition temporelle ne s'applique pas au sein des aires d'accueil déjà établies à la date d'approbation du PLUi et les aires futures.
- Sont interdits l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature et de véhicules usagés non autorisés.

### Dispositions spécifiques

- En zones **Ua, Up, Uspr, Ub1, Ub2 et Uh**, les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers le 1.1 peuvent être interdites au regard des nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent. En cas de changement pour une destination ou sous-destination autorisée sous condition, l'absence de nuisances pour l'environnement résidentiel devra obligatoirement être réévaluée. Les constructions relevant de la destination « Commerce et activités de services » sont autorisées à condition de respecter les dispositions de l'OAP portant sur la thématique commerciale.
- En zones **Ub1**, les entrepôts, les commerces de gros et les bâtiments d'artisanat seront autorisés à condition que l'emprise au sol du bâtiment ne dépasse pas 400 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 7 m en tout point du bâtiment

- En zones **Ua et Ub2**, les entrepôts, les commerces de gros et les bâtiments d'artisanat seront autorisés à condition que l'emprise au sol du bâtiment ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 7 m en tout point du bâtiment ;
- En zone **Uh**, les sous-destinations autorisées sous condition ne doivent pas perturber l'équilibre et le bon fonctionnement de la zone et entraîner des nuisances pour le voisinage et les constructions résidentielles. La vocation principale de ces secteurs est résidentielle.
- En zone **Ue**, les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'un équipement public ;
- En zone **Uz**, les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'une activité économique autorisée dans la zone (logement de gardiennage par exemple).  
La sous-destination « exploitation forestière » est autorisée sous condition de contribuer au développement d'une activité déjà existante à la date d'approbation du PLUi ;
- Sous réserve d'être conforme aux règles édictées par le plan des espaces libres de pleine terre à préserver, en **zone Up**, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol de ladite construction ;

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

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

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Il est rappelé dans les dispositions générales (Article 1) du présent règlement, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

#### **L'implantation par rapport aux limites séparatives de propriété**

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

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

Pour chaque zone, les annexes aux constructions principales pourront s'implanter sur les limites séparatives de propriété ou observer un retrait d'au moins 1m mesuré depuis la limite séparative.

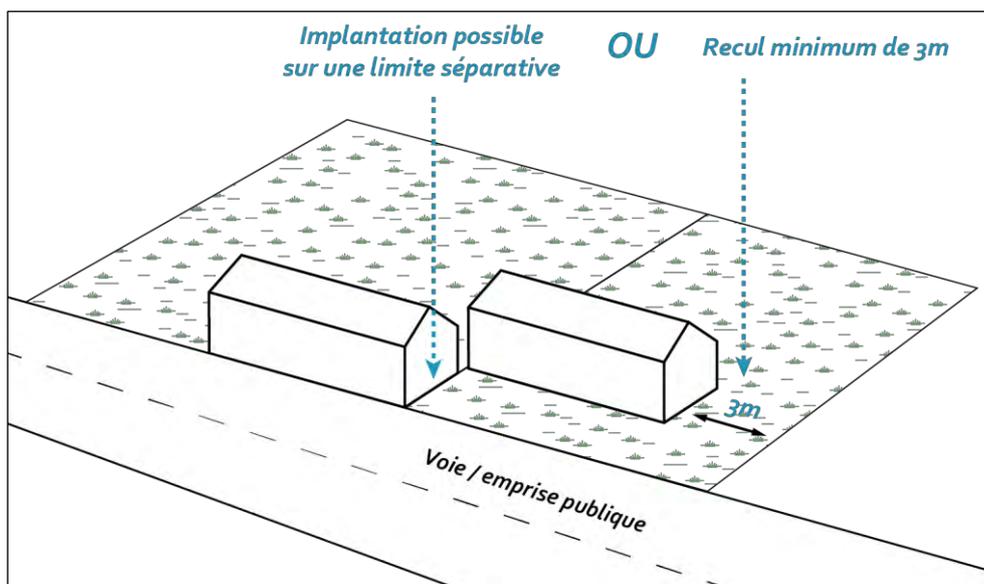
#### **Règles générales**

##### En zone Ua

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative de propriété.

Les constructions peuvent s'implanter sur chaque limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3m mesurés depuis la limite séparative.

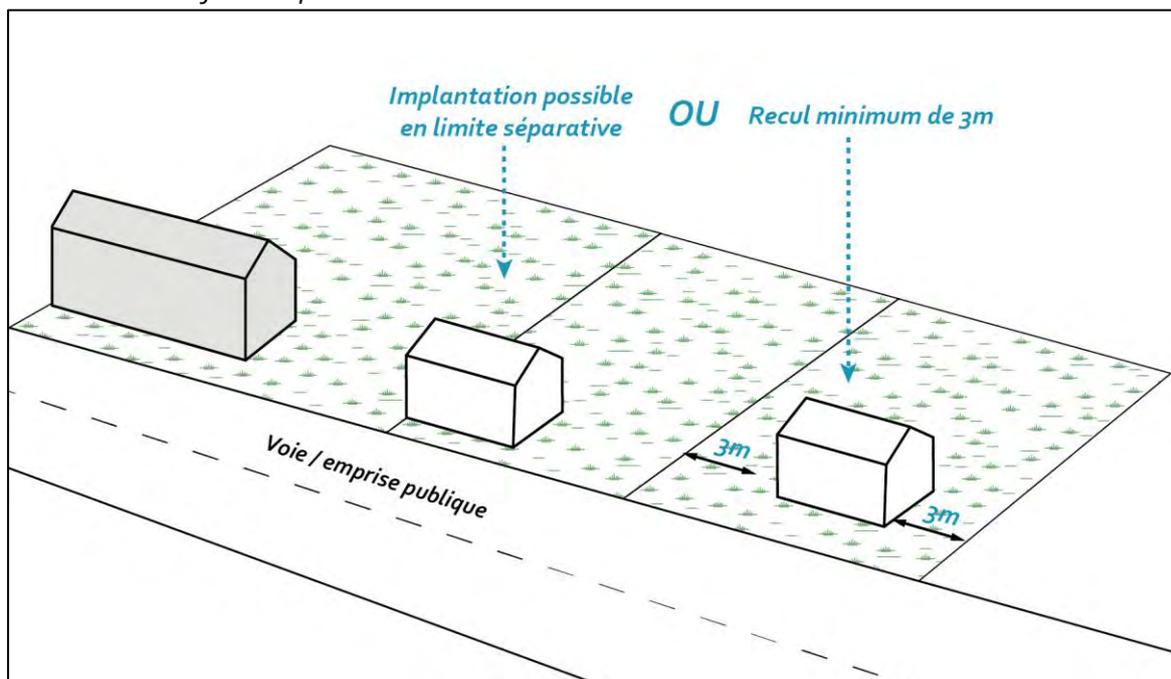
Schéma illustratif zone Ua :

En zone Up :

Les constructions doivent être implantées soit :

- En retrait d'au moins 3m mesurés depuis la limite séparative ;
- En limite séparative.

Schéma illustratif zone Up



En zone Uspr

Les constructions doivent être implantées en limite séparative. La rupture de continuité pourra être admise seulement en rez-de-chaussée afin de permettre la création de passage donnant accès à l'intérieure de la parcelle (sur rue ou place) ou pour permettre la transparence visuelle (sur canaux).

Les constructions en deuxième rideau peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives, à condition d'observer un recul d'un mètre minimum. Elles sont autorisées à joindre les limites séparatives dans les cas suivants :

- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifée en limite séparative.
- Lorsque sont édifiées simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.
- Lorsque leur hauteur n'excède pas 5,5m au faîtage.

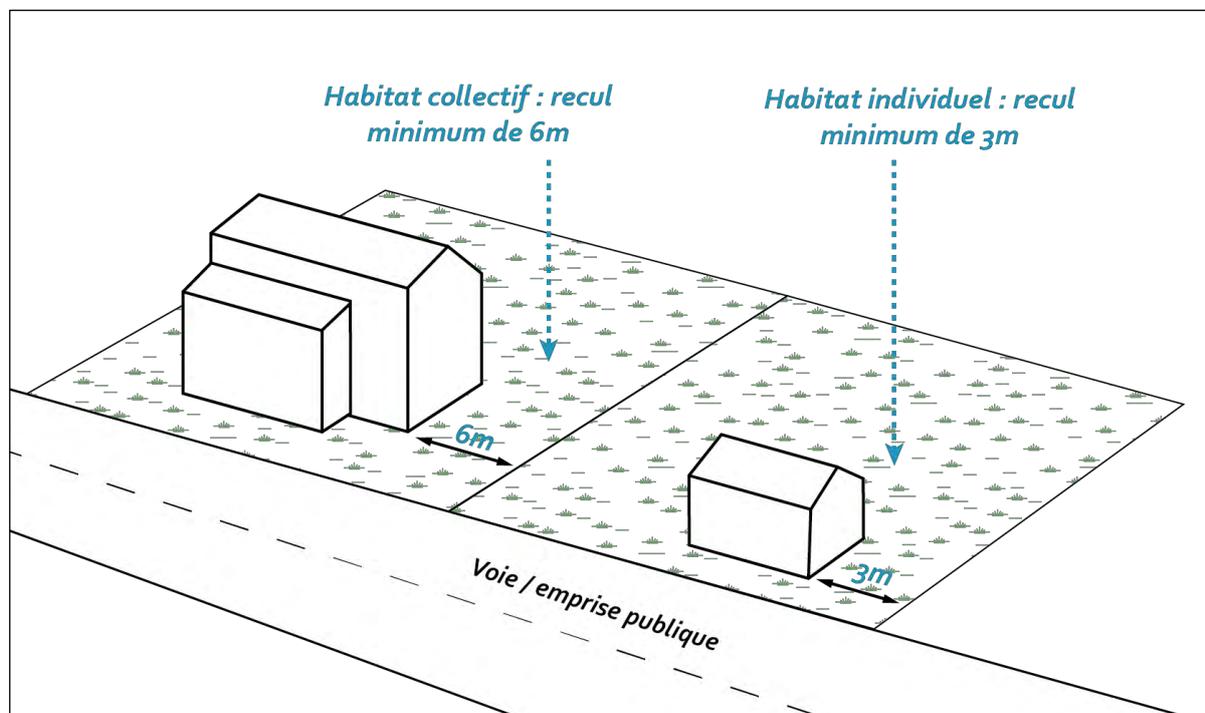
En zone Ub1

*Logement* : En cas de retrait, la distance est mesurée depuis la limite séparative et est déterminée par le gabarit de la construction :

- En cas d'habitat individuel de type pavillonnaire : un retrait minimum de 3m ;
- En cas d'habitat collectif : un retrait minimum de 6m.

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété uniquement en cas de constructions établies en mitoyenneté avec une construction voisine (existante ou en projet), tout en respectant un principe de volume équivalent.

*Schéma illustratif zone Ub1 (logement) :*



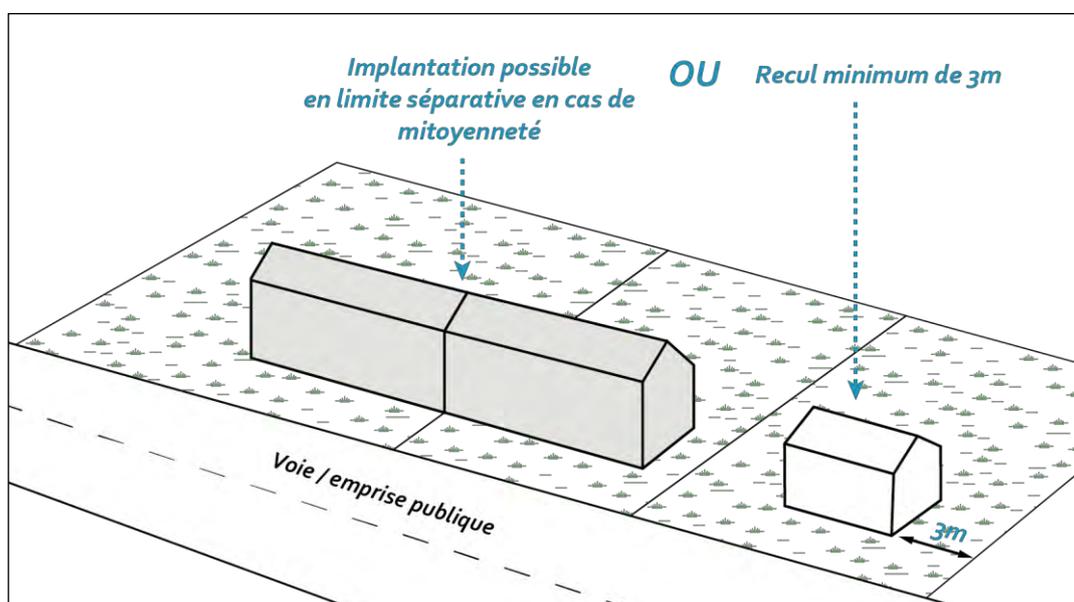
Toutes les autres destinations et sous-destinations autorisées : Un recul (R) au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H) est nécessaire, avec un minimum de 3 mètres.

### En zones Ub2 et Uh

Les constructions doivent être implantées soit :

- En retrait d'au moins 3m mesurés depuis la limite séparative ;
- En limite séparative, uniquement en cas de constructions établies en mitoyenneté avec une construction voisine (existante ou en projet), tout en respectant un principe de volume équivalent.

Schéma illustratif zones Ub2 et Uh :



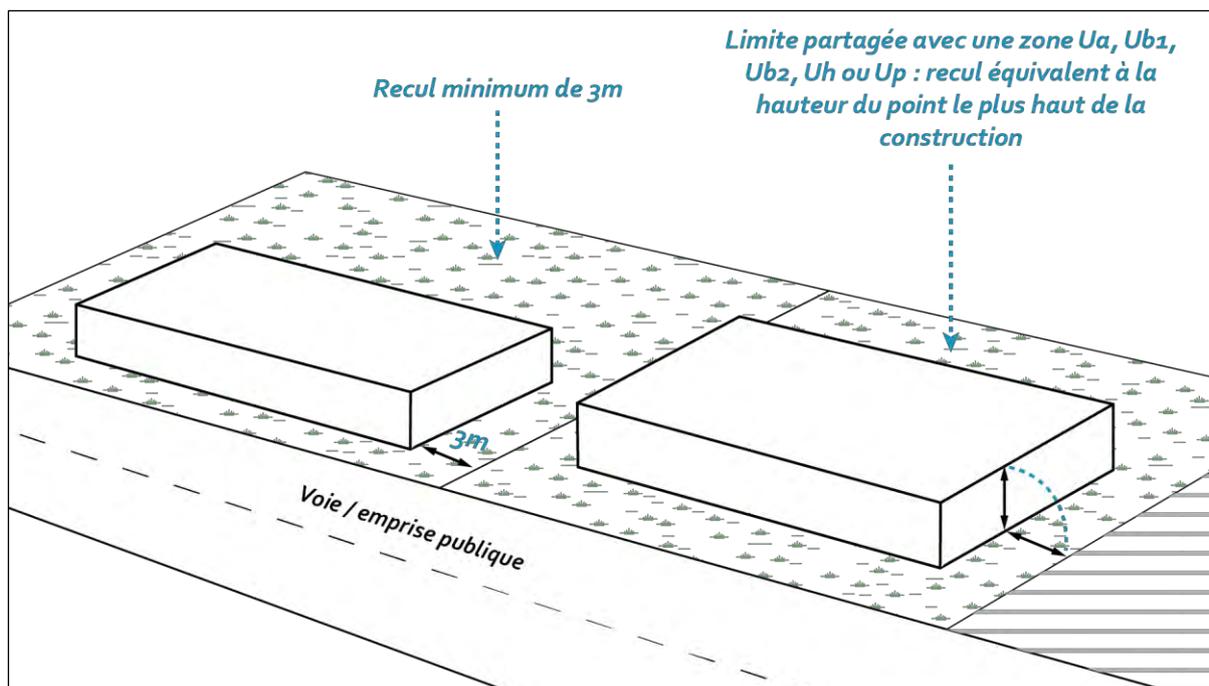
- En zone Ue

Aucune disposition n'est imposée.

- En zone Uz

En cas de limite séparative partagée avec une zone Ua, Ub1, Ub2, Uh ou Up, les constructions devront observer un recul équivalent à la hauteur mesurée au point le plus haut du bâtiment. Dans tous les cas, le recul ne pourra être inférieur à 3m.

Schéma illustratif zone Uz :



### Cas particuliers

Pour l'ensemble des zones U, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- en cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.).

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

Pour l'ensemble des zones Ua, Ub1, Ub2, Up et Uh, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

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

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

Pour chaque zone, les annexes aux constructions principales devront s'implanter en respectant un retrait d'au moins 5m mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

## Règles générales

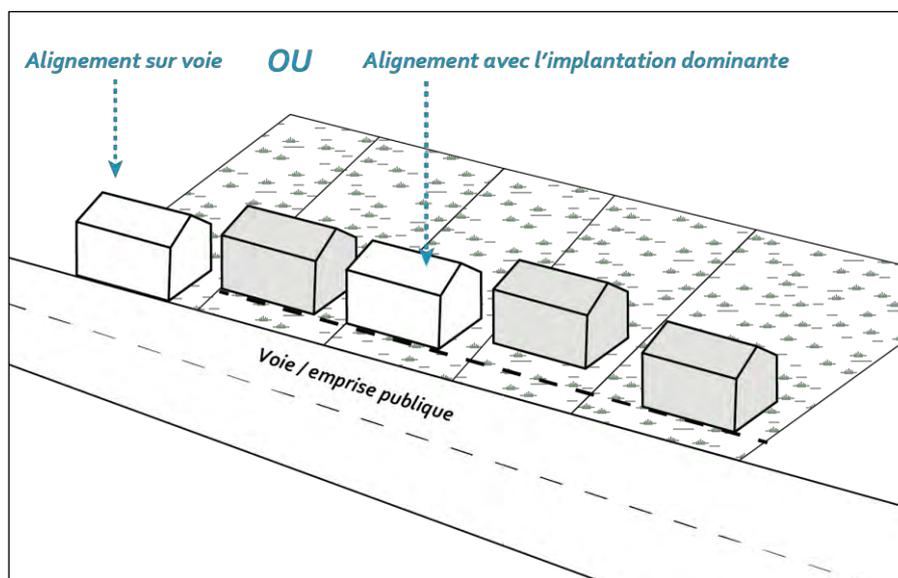
### En zones Ua et Up

Les constructions doivent être implantées soit :

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

Lorsque la largeur de la parcelle donnant sur l'emprise publique est inférieure à 6m, une dérogation est admise.

Schéma illustratif zones Ua et Up :

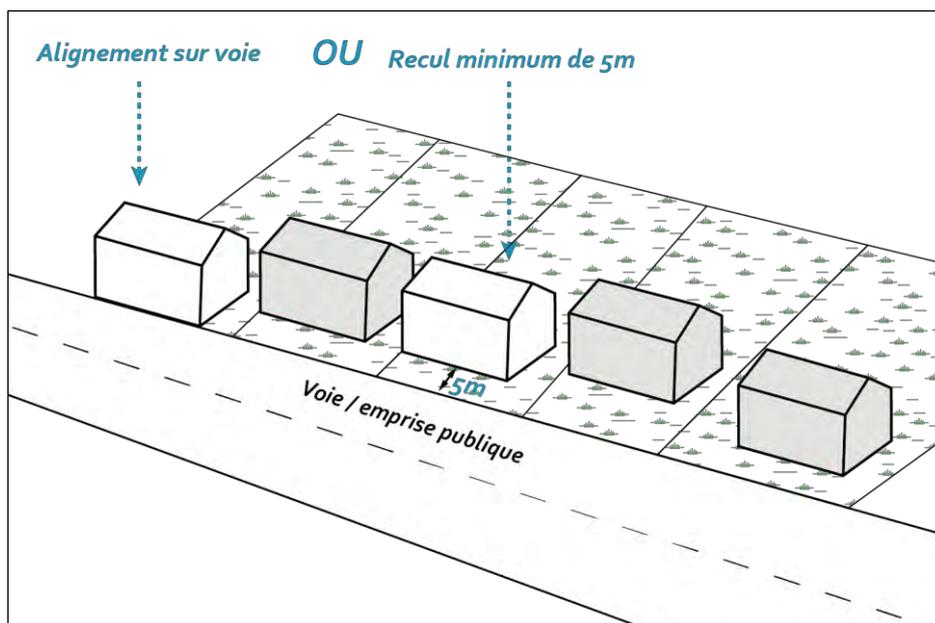


### En zone Ub1

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limite de voie ou d'emprise publique ;
- en retrait d'au moins 5m mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Schéma illustratif zone Ub1 :

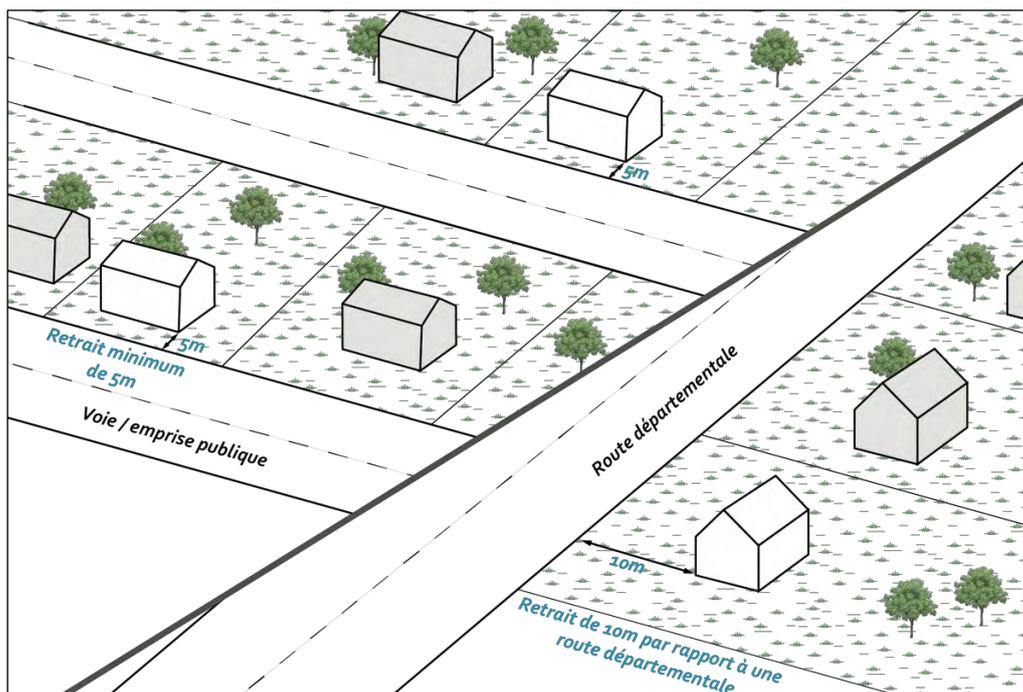
En zones Ub2 et Uh

Les constructions doivent être implantées soit :

- en retrait d'au moins 10m mesurés depuis la limite d'une route départementale ;
- en retrait d'au moins 5m mesurés depuis la limite des autres voies et emprise publique.

Les entrées en charretière avec pans coupés à 45° sont obligatoires avec un recul du portail de 5 mètres minimum.

Schéma illustratif zones Ub2 et Uh :



- En zone Ue

Aucune disposition n'est imposée.

- En zone Uz

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ou emprise desservant le projet.
- Soit en limite de voie ou d'emprise publique.

### **Cas particuliers**

Pour l'ensemble des zones U, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante à date d'approbation du PLUi, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- Lorsque la construction est implantée en second rideau et au-delà ;
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération ;
- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante d'intérêt patrimonial ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- Lorsque le projet préserve la continuité urbaine par la réalisation d'un mur en pierres de pays apparentes, sous réserve que la hauteur de l'ouvrage respecte les règles de clôtures définies à travers le présent règlement.

## Emprise au sol à respecter et espaces libres de pleine terre à préserver

Tout projet doit respecter les dispositions indiquées à travers le plan dédié.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à ces dispositions à l'exception des équipements situés au sein d'un secteur couvert par un Plan de Prévention du Risque d'inondation.

Le traitement paysager des espaces libres de pleine terre doit servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir une certaine biodiversité en milieu urbanisé.

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLUi et atteignant déjà le seuil fixé par la règle générale, il sera possible de déroger à cette règle en augmentant de 10 points maximum le pourcentage d'emprise au sol maximale à respecter. Par exemple, en cas d'un maximum de 30% d'emprise au sol à respecter sur un terrain déjà occupé à 30% ou plus par des constructions, il sera possible d'ajuster cette règle à 40% en fonction du projet (extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ou construction d'une annexe).

En cas de secteur classé en zone bleue, verte ou rouge d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI), se reporter aux Annexes n°31 et 32 du PLUi.

En cas de secteur paysager ou écologique à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le projet devra respecter les dispositions du 2.3 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions – Les espaces paysagers et écologiques* (L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (*se reporter à l'annexe 1 du présent règlement*).

## Hauteurs des constructions

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

### Règles générales

Tout projet doit respecter la hauteur maximale indiquée sur le plan dédié.

En cas de toits plats, le projet devra respecter les règles fixées à travers le 2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* en termes de gabarits et de volumes des constructions.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux, ou depuis le premier niveau de plancher fixé par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI).

Nonobstant les dispositions indiquées sur le plan dédié, la hauteur des annexes se limite à un maximum de 5 m mesuré au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

### Règles spécifiques au centre-ville de Pont-Audemer

La hauteur relative à l'égout d'une construction nouvelle par rapport au plus haut des bâtiments existants sera au maximum de 2m en plus ou en moins.

Les hauteurs maximales à l'égout sont fixées à :

- 11,5m pour les façades édifiées en bordures des voies : rue de la République et rue Thiers ;
- 10,5m pour les façades édifiées en bordures des autres voies et espaces publics ;
- 6m pour les façades édifiées en bordure de canaux.

### Cas particuliers

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

Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, il est possible de déroger aux règles générales, à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme (projet architectural des autorisations d'urbanisme).

Conformément à l'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.* »

Les dispositions énoncées au présent article s'appliquent également aux opérations d'aménagement d'ensemble, autorisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour division de terrain. Pour éviter toute difficulté lors de l'instruction des demandes de permis de construire, le pétitionnaire est invité à penser son projet de telle sorte que les futures constructions puissent respecter ces dispositions.

Pour rappel, des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans les abords des Monuments Historiques.

### Principes généraux

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée dans la zone Up et aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme à

travers le règlement graphique (cf. Plan n°2). En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses caractéristiques architecturales (volume et percements notamment). Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Une facture contemporaine peut également être intégrée à une construction existante si elle respecte les principes énoncés précédemment ou encore si elle permet de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.

D'une manière générale, les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

## Gabarits et volumes

Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles de :

- Rendre plus onéreuses ou plus difficiles la réalisation d'un ouvrage public ;
- De porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité des eaux, souterraines comme superficielles ;
- D'être implantées dans une zone soumise à un aléa d'inondation et/ou de mouvement de terrain dans les sols et sous-sols.

En cas de construction à vocation d'habitat à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation. Cette rupture devra se manifester au niveau de la façade donnant sur l'emprise publique.

## Façades et ouvertures

### Règles générales

- Les façades des constructions devront respecter les principes généraux énoncés au 2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ;
- Seules les imitations des architectures traditionnelles normandes (appelées pastiches) sont autorisées. Les imitations hors normandes sont interdites ;
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, celle-ci devra faire l'objet d'un traitement homogène ;
- Le blanc pur et les couleurs détonantes ou criardes sont interdits ;
- En cas de façade implantée en limite de l'emprise publique, est interdite la pose de caisson ou de coffre de volet roulant disposé en saillie par rapport à la maçonnerie.

### **Modification de façades existantes**

Les constructions traditionnelles (en briques, à pans de bois, ...) sont dans la mesure du possible conservées dans leur aspect d'origine.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'une construction ancienne, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades implantées en limite de l'emprise publique.

Cas des percements :

- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. De même, la suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade.
- L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade.
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade.

### **En plus des dispositions précédentes, en zone Up**

- Les matériaux et leur mise en œuvre devront correspondre à l'expression architecturale locale ;
- L'ordonnement de la façade devra être en harmonie avec les matériaux utilisés dans la construction et les ordonnements des bâtiments de qualité proches ;
- Les matériaux composites ou plastiques sont interdits ;
- Toute intervention devra respecter les appareillages de pierre de taille ou de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies, soubassement, ...), l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique, sans surépaisseur, dessinant des contours réguliers ;
- La préservation des enduits anciens est attendue chaque fois que cela est possible ;
- La restauration des enduits de façade se feront en fonction de l'enduit d'origine : chaux, ciment, plâtre, etc. ;
- La finition de l'enduit sera lissée, brossée ou talochée fin et présentera un aspect homogène et fin ou reproduira les motifs d'origine (joints tirés pour les fausses pierres, tête de chat sur enduit à la chaux ou autres, etc.) ;
- Un traitement différent des joints sera possible, en particulier pour les architectures éclectiques notamment XIXème, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints en relief, tirés au fer, etc.
- Les enduits :
  - Lorsque le matériau de décors est de teinte claire la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus foncée ;
  - Lorsque le matériau de décors est de teinte plus soutenue la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus claire afin de maintenir un contraste ;

- La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, elle pourra être légèrement renforcée par l'adjonction de pigments naturels ;
- Sont interdits :
  - les enduits ciment ;
  - le creusement dans l'épaisseur de l'enduit pour faire apparaître des éléments de maçonnerie non prévus pour être apparents ;
  - les baguettes plastiques sur les angles ;
  - les sorties de chaudières à ventouse, les pompes à chaleur, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens sur la ou les façades donnant sur l'espace public.
- Il faut conserver et restituer la conservation ou la restitution des contrevents et persiennes, ainsi que leur disposition originelle : persiennes, demi-persiennes ou volets pleins, parfois différents selon l'étage concerné ;
- Il est demandé la mise en œuvre de menuiseries en bois, ou métalliques si cela correspond à la mise en œuvre d'origine (bâti industriel ou XX<sup>e</sup>) dans les percements visibles depuis l'espace public. Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, un autre matériau pourra être autorisé sur les façades non visibles de l'espace public ;
- Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) devront être harmonisées dans le même camaïeu de couleurs.

## Toitures et couvertures

### Règles générales

- La toiture est considérée comme la cinquième façade de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.
- En cas de toiture en pente, celle-ci devra être au minimum de 35° (à l'exception des toitures monopentes et des constructions de moins de 20 m<sup>2</sup>) hors prolongement de coyaux ;
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment ;
- Les extensions et les annexes vitrées (abri de piscine, véranda...) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades ou la construction principale. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture ;
- Les toitures monopentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
  - Soit pour une construction dont la toiture est masquée par un acrotère ;
  - Soit pour une construction accolée à une autre construction ;
- En cas de toitures plates, celles-ci devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés ;
- En cas de construction annexe implantée sur une limite séparative, la forme de la toiture est libre ;

- Pour les couvertures des constructions principales, les tuiles doivent être d'aspect plate et de teinte sombre. Les tuiles de couleurs claires et les tuiles à ondulation (ne faisant pas partie des toitures traditionnelles normandes) sont interdites ;
- Les matériaux type tôle ondulée métal ou translucide sont interdits. Le zinc et le bac acier de teinte sombre et mat peuvent être autorisés ;
- Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture, sauf en cas de contrainte technique avérée.
- En zones **Up** et **Ua**, les toitures « à la Mansart » sont autorisées.

### ***En plus des dispositions précédentes, en zone Up***

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les châssis de toit sont autorisés. Ils seront de type tabatière, avec une taille maximum de 1m<sup>2</sup>. Ils seront encastrés dans le plan de couverture, sur une seule rangée et de mêmes dimensions ;
- Il est possible de réaliser des verrières de profilés fins et mats, et de trame étroite dans la mesure où la surface couverte ne met pas en péril l'harmonie de la couverture et du bâtiment ;
- Les cheminées traditionnelles et leur traitement d'origine, généralement en briques, doivent être conservés. Toute nouvelle cheminée sur un bâtiment existant doit reprendre les dispositions architecturales adaptées au style du bâtiment.
- Les antennes et autres équipements techniques (exemples : pompes à chaleur, climatisation, ...) doivent être non visibles depuis l'espace public.

### ***Dispositifs de production d'énergie renouvelable***

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement anti-reflet et disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également. Une surimposition est autorisée sauf au sein des **Up** et **Uspr** où la surimposition des capteurs solaires est interdite.

## **Clôtures**

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, ...), ne serait pas adapté à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Les haies présentant un intérêt patrimonial (alignement de hauts jets, talus planté) peuvent être restaurées et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Les clôtures doivent avoir une conception d'ensemble et être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de hauteur par rapport à la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.

Sauf contraintes techniques liées à mise aux normes pour la sécurité, les murs pleins existants d'intérêt patrimonial seront conservés.

Les clôtures à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les constructions et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Les clôtures pourront être végétalisées. Dans ce cas, elles seront constituées d'essences locales (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, ...) en référence au guide d'essence végétale (annexé au règlement).

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste annexée au PLUi. La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public. Les plantes exotiques envahissantes sont strictement interdites conformément à la liste annexée à ce document (*annexe 4*).

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux bruts, « brillants », « d'aspect non fini »,
- Les couleurs vives et le blanc pur sur de grande proportion,
- La fausse végétation et les matériaux occultants type bâche.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain dans les cas suivants :

- Pour les terrains situés à l'angle de deux voies et les unités foncières bordées de plusieurs voies ;
- Pour préserver l'harmonie des clôtures environnantes ;
- Pour prendre en compte la topographie du terrain ;
- Pour des raisons architecturales, de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'activités, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé à la hauteur maximale dans la limite de 3 m ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc...).

### **Les clôtures en front de rue**

Les hauteurs maximales suivantes sont définies en tout point du sol naturel avant travaux.

Sont interdits les murs en plaques béton, canisses et matières plastiques.

#### **En zone Ua**

La hauteur maximale est de :

- 2m pour les clôtures végétales ;
- 1,80m pour les autres modes de clôtures employés.

### En zone Ub1

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20m. En cas de mur bahut, celui-ci devra être d'une hauteur maximale de 0,90m et sera surmonté d'un dispositif à claire-voie.

En cas de clôture en mur plein, celle-ci ne devra pas constituer de facteur aggravant le risque d'inondation. Par conséquent, une clôture en mur plein ne pourra pas être implantée dans un sens perpendiculaire au sens d'écoulement, de montée et de retrait des eaux.

### En zone Ub2

La hauteur maximale est de :

- 2m pour les clôtures végétales ;
- 1,80m pour les autres modes de clôtures employés.

En cas de clôture en mur plein, celle-ci ne devra pas constituer de facteur aggravant le risque d'inondation. Par conséquent, une clôture en mur plein ne pourra pas être implantée dans un sens perpendiculaire au sens d'écoulement, de montée et de retrait des eaux.

### En zone Uh

En cas de clôture nouvelle ou de remplacement d'une clôture existante à la date d'approbation du PLUi, seules sont autorisées :

- Une haie végétale. En cas de haie doublée d'un grillage, ce dernier devra être à maille large (10 cm x 10 cm) et non visible depuis l'espace public ;
- Les clôtures agricoles (barbelés, câbles, grillages mailles progressives, poteaux, bois...);
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement et aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

### En zone Up

Le caractère historique et l'architecture particulière de la zone Up invite à respecter les règles suivantes :

- Les murs et murets en pierre locale en bauge, ou en briques, seront, si possible, restaurés selon les techniques traditionnelles et le jointoiement sera effectué avec un mortier à base de chaux. Leur hauteur sera harmonisée avec l'existant ;
- Tout mur ou muret traditionnel existant liés à des jardins protégés sera préservé et restauré ;
- Les piliers seront en pierre de taille ou en briques ;
- Les dispositifs traditionnels d'évacuation d'eau (barbacane) seront maintenus et entretenus ;
- Les portails et grilles traditionnels existants seront préservés et restaurés. En cas de remplacement nécessaire, les éléments nouveaux seront d'aspect identique aux précédents ;
- La hauteur du portail ou du portillon sera alignée avec la hauteur de la clôture ou en harmonie avec elle ;
- Les portes et portillons seront en fer forgé, en fer peint ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants ;
- Les pieds de murs seront traités en revêtement perméable afin d'éviter les remontées d'humidité dans les murs ;
- En cas de mur de plein, l'architecture de la clôture devra comporter des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects ;
- Sont interdits :

- Les plaques préfabriquées en béton, en matière plastique, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, les grilles aluminium (treillis soudés, etc.) ;
- Les surélévations de murs par des éléments pare-vues fabriqués en matière plastique, aluminium, matériaux de synthèses, ainsi que les surélévations de murs traditionnels en parpaings ;
- La construction de bâtiments sur les murs. Un bâtiment en continuité d'un mur ou en remplacement d'une partie de celui-ci est autorisé ;
- Le remplacement des systèmes d'évacuation d'eau traditionnels par des tubages plastiques.

#### **En zone Uz**

Les clôtures devront être végétales et/ou constituées en grillage et ne pourront dépasser une hauteur supérieure à 3m. La hauteur des clôtures pourra être supérieure à 3m en cas de nécessité impérieuse liée au caractère de l'établissement et dûment justifiée.

#### **En zone Ue**

Non réglementé.

#### **Cas particuliers**

Selon la zone concernée, une clôture pourra observer une hauteur supérieure dans les cas suivants :

- un relief ou une topographie ne permettant pas une bonne intégration architecturale de la clôture ou rendant complexe l'application de la règle générale ;
- des questions de sécurité ou de protection acoustique dans les zones exposées au bruit ;
- la recherche d'une intégration qualitative d'éléments techniques, tels que coffrets électriques, compteurs divers, etc. ;

#### ***Les clôtures en limites séparatives de propriété***

Quelle que soit leur composition, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m mesurés en tout point du sol naturel avant travaux.

Une clôture pourra observer une hauteur supérieure en cas de relief ou de topographie rendant complexe l'application de la règle générale, ou dans un souci de meilleure intégration architecturale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone Ue.

En zone Uz, les clôtures ne pourront dépasser une hauteur supérieure à 3m ou plus en cas de nécessité impérieuse liée au caractère de l'établissement.

#### ***Les clôtures en limites de zones A et N***

Dans ces secteurs, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements de la petite faune. C'est pourquoi toute clôture implantée en limite d'une zone agricole ou naturelle devra être végétale. Elle pourra être doublée d'un grillage qui devra être à mailles larges (maillage d'au moins 10x10 cm).

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

### Eléments de paysage protégés

#### *Le patrimoine bâti (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)*

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.  
Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 2 du présent règlement.

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

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 2 de ce document.
- Les espaces paysagers existants, ainsi que les arbres remarquables identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.  
Ces éléments doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites en dehors de celles dont l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> et qui servent à l'entretien et la mise en valeur des lieux. Les espaces de stationnement entraînant une imperméabilisation du sol, même partielle, sont interdits. Seules peuvent être admises les aires de jeux et les allées piétonnes, à condition de ne pas porter atteinte à la protection de ces espaces.

### Stationnement

#### *Stationnement des véhicules motorisés*

- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ;
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m ;
- Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti) ;
- Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation) ;
- Pour les constructions à vocation de logement, les exigences en matière de nombre de places de stationnement sont déterminées en fonction de la surface de plancher de la construction concernée par logement.  
Les normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés sont ainsi les suivantes :
  - Surface de plancher inférieure à 50m<sup>2</sup> par logement : 1 place.
  - Surface de plancher comprise entre 50 et 100m<sup>2</sup> par logement : 2 places.
  - Au-delà de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement : 3 places.

- Pour les constructions autres que le logement le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun ;
- En cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint ;
- En cas de logements collectifs ou de projets d'aménagement d'ensemble, les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

### ***Stationnement des véhicules électriques et hybrides***

- Pour les autres destinations autorisées en zone urbaine, le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

### ***Stationnement des deux-roues non motorisés***

- Les constructions neuves à vocation d'habitation (à l'exception des logements individuels et de leurs annexes) comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné et adapté pour le stationnement des deux-roues non motorisés. Le pétitionnaire devra justifier du dimensionnement suffisant de l'ouvrage.  
Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée.
- Pour les autres destinations autorisées en zone urbaine, le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

### III. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). .

#### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

##### Principes généraux

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

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

##### Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- En zones Ub2 et Uh, l'accès sur la voie publique devra obligatoirement se faire à travers une entrée charretière avec pans coupés à 45°, d'une largeur minimum de 5m et perpendiculaire à la voie. Cette entrée devra être mutualisée dès que cela sera possible. Dans les autres zones, dès que cela est possible, l'aménagement d'une entrée charretière est recommandé en suivant les mêmes caractéristiques.
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés ;
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

## Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation ;
- Dans tous les cas, la dimension d'une voirie nouvellement créée doit avoir au minimum une largeur de :
  - 3m pour une chaussée en sens unique de circulation ;
  - 5m pour une chaussée en double sens de circulation ;
  - 6m pour une chaussée en double sens de circulation et concernée par le passage de véhicules de transport en commun.

La largeur d'un espace réservé à la circulation piétonne (trottoirs, bande piétonne, etc.) ne pourra être inférieure à 1,40 mètres. En cas de trottoir, celui-ci devra être minéralisé et respecter les normes en vigueur concernant les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- En cas de voie en impasse, il devra être prévu un espace de retournement suffisant pour permettre le passage des bennes à ordures ménagères (BOM).

## 3.2 Equipements

### Stockage des déchets

- Toute opération de 4 logements et plus ou toute création de logements collectifs devra prévoir la création d'un local d'un minimum de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dédié au stockage des ordures ménagères, des encombrants, des déchets recyclables et des déchets verts. La création d'un bac enterré pour le stockage des déchets pourra également être exigée en fonction de l'importance de l'opération ;
- L'installation de ce type de local devra obligatoirement se faire sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation publique. Un espace de présentation devra être prévu pour chaque logement de manière à ne pas encombrer les trottoirs les jours de collecte.

### 3.3 Desserte par les réseaux

#### Eau potable

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions fixées par les différents règlements en vigueur, notamment celui concernant la défense contre l'incendie.

#### Eaux usées

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement (lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie) dans les conditions fixées par le règlement en vigueur. Les eaux industrielles pourront être renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation.  
En cas d'absence de système d'assainissement collectif, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome et conçu pour être raccordable au réseau collectif.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

#### Eaux pluviales

- Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques. Sont ainsi autorisés et encouragés :
  - Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
  - Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
- Les eaux de toitures seront, tant que faire se peut, infiltrées au niveau de chaque parcelle. Des ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin, noue, ...) pourront être exigés pour tenir compte de contraintes particulières, notamment la gestion des eaux de voirie. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.
- Dans le cas d'une collecte directe des eaux de voirie par un réseau de canalisations, les eaux recueillies transiteront obligatoirement par un ouvrage de traitement dimensionné pour un orage centennal, avant rejet dans le réseau public.

## Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## Electricité, téléphone, réseaux numériques

### *Réseaux électriques*

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

### *Réseaux numériques*

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

# Le règlement de la zone à Urbaniser (AU)

La zone à urbaniser (AU) comprend quatre types de zones :

- **AUb1** pour les zones à urbaniser à dominante résidentielle sur le secteur de Pont-Audemer ;
- **AUb2** pour les secteurs urbanisés à dominante résidentielle en dehors des secteurs de Pont-Audemer (les 25 communes restantes) ;
- **AUz** pour les zones à urbaniser à dominante d'activités économiques ;
- **2AU** pour les zones dont l'ouverture à l'urbanisation est liée à l'installation ou mise à niveau des réseaux nécessaires à l'équipement d'une zone urbaine nouvelle (eau potable, électricité, etc.) et soumise soit à modification (zone 2AU inscrite depuis moins de 6 ans), soit à révision (zone 2AU inscrite depuis plus de 6 ans) du PLUi en application de l'article L.153-31, 4° du Code de l'urbanisme.

Les zones 2AU ne sont pas réglementées. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise au préalable à une modification (zone 2AU inscrite depuis moins de 6 ans) ou à une révision (zone 2AU inscrite depuis plus de 6 ans) du PLUi en application de l'article L.153-31, 4° du Code de l'urbanisme.

## I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

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

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone à urbaniser sont indiquées en fonction du type de zone à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous conditions doivent respecter les dispositions spécifiques du 1.2 du présent règlement, en plus des dispositions génériques applicables à l'ensemble des destinations autorisées avec ou sans condition définies à l'article précédemment cité.

Toute règle qui serait contraire à l'application d'un PPRi approuvé ne pourra être appliquée.

Tout projet de construction en zone 2AU entraîne la nécessité de modifier (zone 2AU inscrite depuis moins de 6 ans) ou de réviser (zone 2AU inscrite depuis plus de 6 ans) le PLUi en application de l'article L.153-31, 4° du Code de l'urbanisme.

ZONE AU<sub>b1</sub>

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AU <sub>b1</sub>		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>	X		
	<i>Hébergement</i>	X		
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X	
	<i>Restauration</i>		X	
	<i>Commerce de gros</i>		X	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X	
	<i>Cinéma</i>		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>		X	
	<i>Equipements sportifs</i>		X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>		X	
	<i>Bureau</i>	X		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

ZONE AU<sub>b2</sub>

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AU <sub>b2</sub>		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>	X		
	<i>Hébergement</i>	X		
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X	
	<i>Restauration</i>		X	
	<i>Commerce de gros</i>		X	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X	
	<i>Cinéma</i>		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>		X	
	<i>Equipements sportifs</i>		X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>		X	
	<i>Bureau</i>	X		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

## ZONE AUz

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

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

### Dispositions génériques

- L'implantation d'un bâtiment (hors annexe de moins de 20m<sup>2</sup>) ne pourra se faire à moins de 15 mètres d'une lisière boisée et de 20 mètres minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge, et non applicable aux extensions de bâtiments existants à l'approbation du PLUi – cours d'eau concernés : se référer à l'annexe 6 du présent document).
- Sont autorisés les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation à condition de ne pas dépasser une durée maximum de trois mois.
- Sont interdits l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature et de véhicules usagés non autorisés.

### Dispositions spécifiques

- En zones **AUb1** et **AUb2**, les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers le 1.1 peuvent être interdites au regard des nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent. En cas de changement pour une destination ou sous-destination autorisée sous condition, l'absence de nuisances pour l'environnement résidentiel devra obligatoirement être réévaluée. Les constructions relevant de la destination « Commerce et activités de services » sont autorisées à condition de respecter les dispositions de l'OAP portant sur la thématique commerciale ;
- En zones **AUb1** et **AUb2**, les entrepôts, les commerces de gros et les bâtiments d'artisanat seront autorisés à condition que l'emprise au sol du bâtiment ne dépasse pas 200m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 7m en tout point du bâtiment ;
- En zone **AUz**, les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'une activité économique autorisée dans la zone (logement de gardiennage par exemple) ;

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

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

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Il est rappelé dans les dispositions générales (Article 1) du présent règlement, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

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

En zones AUB<sub>1</sub> et AUB<sub>2</sub>, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

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

Pour chaque zone, les annexes aux constructions principales devront s'implanter en respectant un retrait d'au moins 5m mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

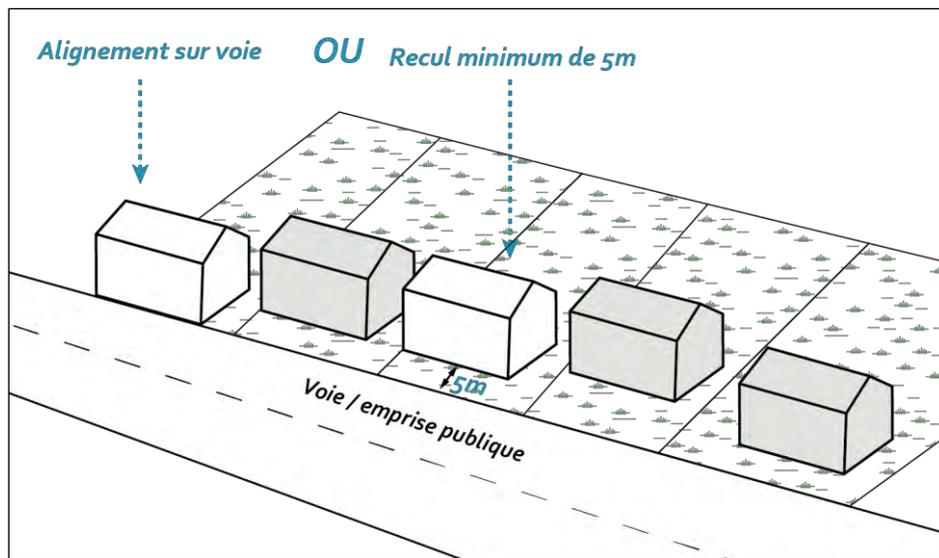
#### **Règles générales**

##### En zone AUB<sub>1</sub>

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limite de voie ou d'emprise publique ;
- en retrait d'au moins 5m mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Schéma illustratif zone AUb1 :

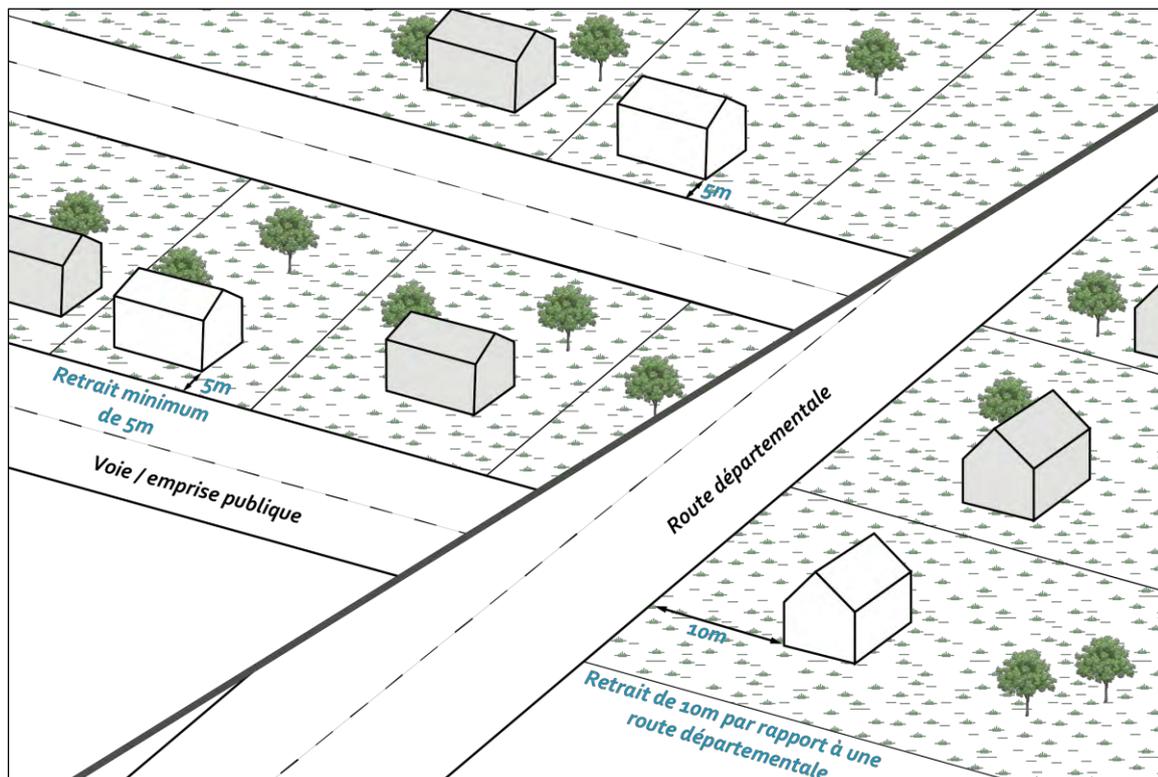
En zone AUb2

Les constructions doivent être implantées soit :

- en retrait d'au moins 10m mesurés depuis la limite d'une route départementale ;
- en retrait d'au moins 5m mesurés depuis la limite des autres voies et emprise publique.

Les entrées en charretière sont obligatoires avec un recul du portail de 5 mètres minimum.

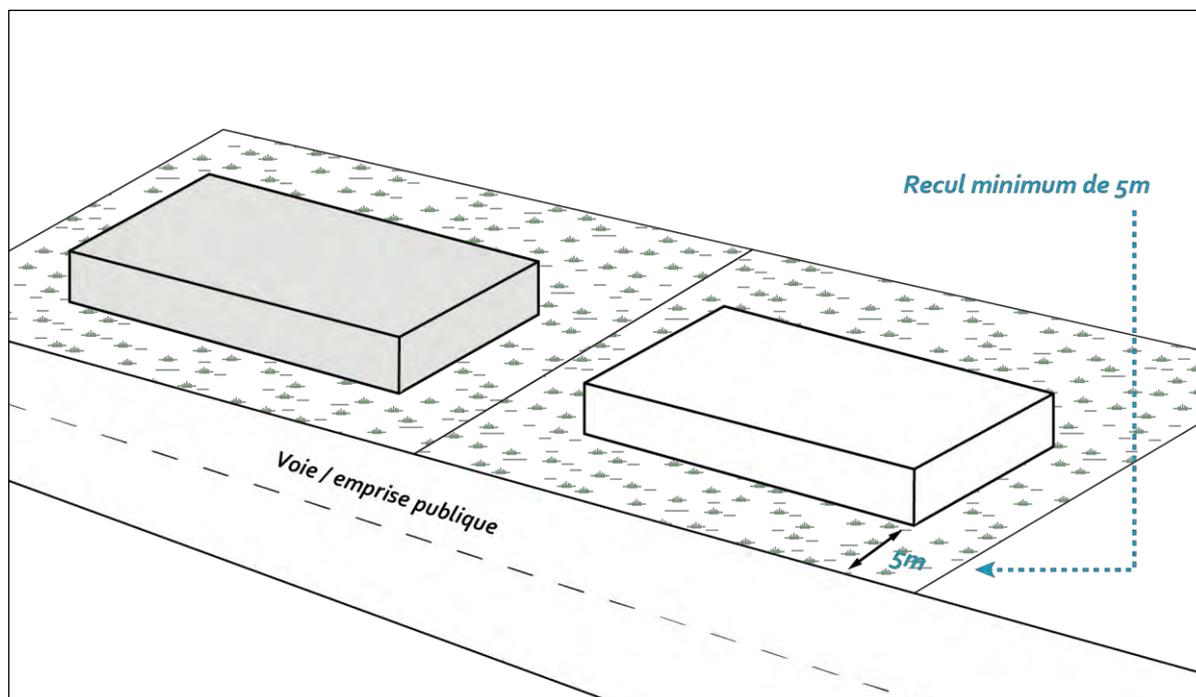
Schéma illustratif zone AUb2 :



- En zone AUz

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ou emprise desservant le projet.

*Schéma illustratif zone AUz :*



### Cas particuliers

Pour l'ensemble des zones AU, des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

- Lorsque la construction est implantée en second rideau et au-delà ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- Lorsque le projet préserve la continuité urbaine par la réalisation d'un mur en pierres de pays apparentes, sous réserve que la hauteur de l'ouvrage respecte les règles de clôtures définies à travers le présent règlement.

## L'implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

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

Pour chaque zone, les annexes aux constructions principales pourront s'implanter sur les limites séparatives de propriété ou observer un retrait d'au moins 1m mesuré depuis la limite séparative.

### Règles générales

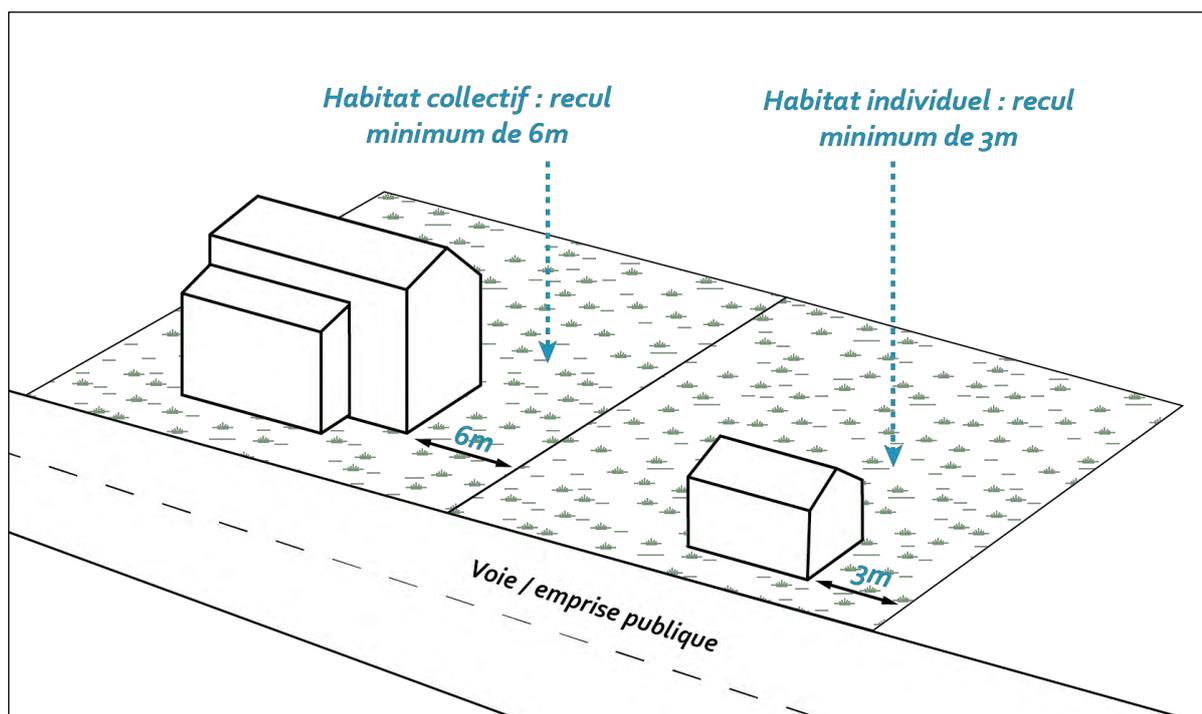
#### En zone AUb1

*Logement* : En cas de retrait, la distance est mesurée depuis la limite séparative et est déterminée par le gabarit de la construction :

- En cas d'habitat individuel de type pavillonnaire : un retrait minimum de 3m ;
- En cas d'habitat collectif : un retrait minimum de 6m.

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété uniquement en cas de constructions établies en mitoyenneté avec une construction voisine (existante ou en projet), tout en respectant un principe de volume équivalent.

*Schéma illustratif zone Ub1 (logement) :*



*Toutes les autres destinations et sous-destinations autorisées* : Un recul (R) au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H) est nécessaire, avec un minimum de 3 mètres.

En zone AUb2

Les constructions doivent être implantées soit :

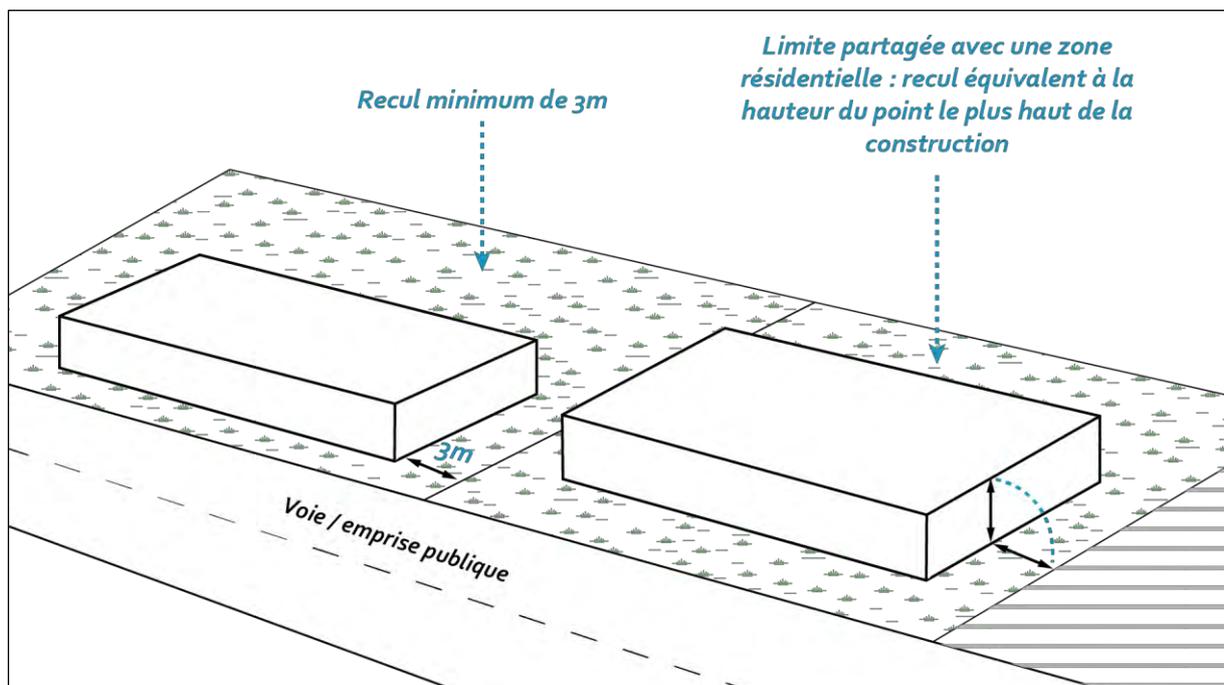
- En retrait d'au moins 3m mesurés depuis la limite séparative ;
- En limite séparative, uniquement en cas de constructions établies en mitoyenneté avec une construction voisine (existante ou en projet), tout en respectant un principe de volume équivalent.

*Schéma illustratif zone AUb2 :*

- En zone AUz

En cas de limite séparative partagée avec une zone urbaine ou à urbaniser à dominante résidentielle les constructions devront observer un recul équivalent à la hauteur mesurée au point le plus haut du bâtiment. Dans tous les cas, le recul ne pourra être inférieur à 3m.

*Schéma illustratif zone AUz :*

**Cas particuliers**

Pour l'ensemble des zones AU, des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

- Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.).

## Emprise au sol à respecter et espaces libres de pleine terre à préserver

Tout projet doit respecter les dispositions indiquées à travers le plan dédié.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à ces dispositions, à l'exception des équipements situés au sein d'un secteur couvert par un Plan de Prévention du Risque d'inondation

Le traitement paysager des espaces libres de pleine terre doit servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir une certaine biodiversité en milieu urbanisé.

En cas de secteur classé en zone bleue, verte ou rouge d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi), se reporter aux annexes 31 et 32.

En cas de secteur paysager ou écologique à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le projet devra respecter les dispositions du 2.3 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions – Les espaces paysagers et écologiques* (L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (*se reporter à l'Annexe 1 du présent règlement*).

## Hauteurs des constructions

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

### Règles générales

Tout projet doit respecter la hauteur maximale indiquée au plan dédié.

En cas de toits plats, le projet devra respecter les règles fixées à travers le 2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* en termes de gabarits et de volumes des constructions.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux ou depuis le premier niveau de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi).

Nonobstant les dispositions indiquées sur le plan dédié, la hauteur des annexes se limite à un maximum de 5 m mesuré au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

### Cas particuliers

Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, il est possible de déroger aux règles générales, à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme (projet architectural des autorisations d'urbanisme).

Conformément à l'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.* »

Les dispositions énoncées au présent article s'appliquent également aux opérations d'aménagement d'ensemble, autorisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour division de terrain. Pour éviter toute difficulté lors de l'instruction des demandes de permis de construire, le pétitionnaire est invité à penser son projet de telle sorte que les futures constructions puissent respecter ces dispositions.

Pour rappel, des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

### Principes généraux

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce principe général doit être aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme à travers le règlement graphique (cf. Plan n°2). En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

D'une manière générale, les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

### Gabarits et volumes

Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles de :

- Rendre plus onéreuses ou plus difficiles la réalisation d'un ouvrage public ;
- De porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité des eaux, souterraines comme superficielles ;
- D'être implantées dans une zone soumise à un aléa d'inondation et/ou de mouvement de terrain dans les sols et sous-sols.

En cas de construction à vocation d'habitation à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation. Cette rupture devra se manifester au niveau de la façade donnant sur l'emprise publique.

## Façades et ouvertures

### Règles générales

- Les façades des constructions devront respecter les principes généraux énoncés au 2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ;
- Seules les imitations des architectures traditionnelles normandes (appelées pastiches) sont autorisées. Les imitations hors normandes sont interdites ;
- Le blanc pur et les couleurs détonantes ou criardes sont interdits ;
- En cas de façade implantée en limite de l'emprise publique, est interdite la pose de caisson ou de coffre de volet roulant disposé en saillie par rapport à la maçonnerie.

## Toitures et couvertures

### Règles générales

- La toiture est considérée comme la cinquième façade de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.
- En cas de toiture en pente, celle-ci devra être au minimum de 35° (à l'exception des toitures monopentes et des constructions de moins de 20 m<sup>2</sup>) hors prolongement de coyaux ;
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment ;
- Les toitures monopentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
  - Soit pour une construction dont la toiture est masquée par un acrotère ;
  - Soit pour une construction accolée à une autre construction ;
- En cas de toitures plates, celles-ci devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés ;
- En cas de construction annexe implantée sur une limite séparative, la forme de la toiture est libre ;
- Pour les couvertures des constructions principales, les tuiles doivent être d'aspect plate et de teinte sombre. Les tuiles de couleurs claires et les tuiles à ondulation (ne faisant pas partie des toitures traditionnelles normandes) sont interdites ;
- Les extensions et les annexes vitrées (abri de piscine, véranda...) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades ou la construction principale. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture ;

- Les matériaux type tôle ondulée métal ou translucide sont interdits. Le zinc et le bac acier de teinte sombre et mat peuvent être autorisés ;
- Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture. Une dérogation à cette règle pourra être accordée, sauf en cas de contrainte technique avérée.

### **Dispositifs de production d'énergie renouvelable**

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux ;
- Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture, une surimposition est autorisée.

### **Clôtures**

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, ...), ne serait pas adapté à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Les haies présentant un intérêt patrimonial (alignement de hauts jets, talus planté) peuvent être restaurées et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Les clôtures doivent avoir une conception d'ensemble et être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de hauteur par rapport à la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.

Sauf contraintes techniques liées à mise aux normes pour la sécurité, les murs pleins existants d'intérêt patrimonial seront conservés.

Les clôtures à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les constructions et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Les clôtures pourront être végétalisées. Dans ce cas, elles seront constituées d'essences locales (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, ...) en référence au guide d'essence végétale (annexé au règlement).

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste annexée au PLUi. La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public. Les plantes exotiques envahissantes sont strictement interdites conformément à la liste annexée à ce document (*annexe 4*).

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux bruts, « brillants », « d'aspect non fini »,

- Les couleurs vives et le blanc pur sur de grande proportion,
- La fausse végétation et les matériaux occultants type bâche.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain dans les cas suivants :

- Pour les terrains situés à l'angle de deux voies et les unités foncières bordées de plusieurs voies ;
- Pour préserver l'harmonie des clôtures environnantes ;
- Pour prendre en compte la topographie du terrain ;
- Pour des raisons architecturales, de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'activités, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé à la hauteur maximale dans la limite de 3 m ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc...).

### ***Les clôtures en front de rue***

Les hauteurs maximales suivantes sont définies en tout point du sol naturel avant travaux.

Sont interdits les murs en plaques béton, canisses et matières plastiques.

#### **En zone AUb1**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20m. En cas de mur bahut, celui-ci devra être d'une hauteur maximale de 0,90m et sera surmonté d'un dispositif à claire-voie.

En cas de clôture en mur plein, celle-ci ne devra pas constituer de facteur aggravant le risque d'inondation. Une clôture en mur plein ne pourra ainsi être implantée dans un sens perpendiculaire au sens d'écoulement, de montée et de retrait des eaux.

#### **En zone AUb2**

La hauteur maximale est de :

- 2m pour les clôtures végétales ;
- 1,80m pour les autres modes de clôtures employés.

En cas de clôture en mur plein, celle-ci ne devra pas constituer de facteur aggravant le risque d'inondation. Une clôture en mur plein ne pourra ainsi être implantée dans un sens perpendiculaire au sens d'écoulement, de montée et de retrait des eaux.

#### **En zone AUz**

Les clôtures devront être constituées en grillage et ne pourront dépasser une hauteur supérieure à 3m. La hauteur des clôtures pourra être supérieure à 3m en cas de nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

### **Cas particuliers**

Selon la zone concernée, une clôture pourra observer une hauteur supérieure dans les cas suivants :

- Un relief ou une topographie ne permettant pas une bonne intégration architecturale de la clôture ou rendant complexe l'application de la règle générale ;
- Des questions de sécurité ou de protection acoustique dans les zones exposées au bruit ;
- La recherche d'une intégration qualitative d'éléments techniques, tels que coffrets électriques, compteurs divers, etc. ;

### ***Les clôtures en limites séparatives de propriété***

Quelle que soit leur composition, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m mesurés en tout point du sol naturel avant travaux.

Une clôture pourra observer une hauteur supérieure en cas de relief ou de topographie rendant complexe l'application de la règle générale, ou dans un souci de meilleure intégration architecturale.

### ***Les clôtures en limites de zones A et N***

Dans ces secteurs, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements de la petite faune. C'est pourquoi toute clôture implantée en limite d'une zone agricole ou naturelle devra être végétale. Elle pourra être doublée d'un grillage qui devra être à mailles larges (maillage d'au moins 10x10 cm).

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

### Eléments de paysage protégés

#### *Le patrimoine bâti (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)*

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.
- Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 2 du présent règlement.

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

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 2 de ce document.
- Les espaces paysagers existants, ainsi que les arbres remarquables identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.  
Ces éléments doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites en dehors de celles dont l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> et qui servent à l'entretien et la mise en valeur des lieux. Les espaces de stationnement entraînant une imperméabilisation du sol, même partielle, sont interdits. Seules peuvent être admises les aires de jeux et les allées piétonnes, à condition de ne pas porter atteinte à la protection de ces espaces.

### Stationnement

#### *Stationnement des véhicules motorisés*

- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m ;
- Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti) ;
- Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation) ;
- Pour les constructions à vocation de logement, les exigences en matière de nombre de places de stationnement sont déterminées en fonction de la surface de plancher de la construction concernée par logement.

Les normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés sont ainsi les suivantes :

- Surface de plancher inférieure à 50m<sup>2</sup> par logement : 1 place.
  - Surface de plancher comprise entre 50 et 100m<sup>2</sup> par logement : 2 places.
  - Au-delà de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement : 3 places.
- Pour les constructions autres que le logement le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun ;
  - En cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint, sous réserve de justifications précises ;
  - En cas de logements collectifs ou de projets d'aménagement d'ensemble, les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

### ***Stationnement des véhicules électriques et hybrides***

- Pour les autres destinations autorisées en zone à urbaniser, le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

### ***Stationnement des deux-roues non motorisés***

- Les constructions neuves à vocation d'habitation (à l'exception des logements individuels et de leurs annexes) comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné et adapté pour le stationnement des deux-roues non motorisés. Le pétitionnaire devra justifier du dimensionnement suffisant de l'ouvrage.  
Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée.
- Pour les autres destinations autorisées en zone urbaine, le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

### III. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides).

#### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

##### Principes généraux

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

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

##### Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- En zone AUb2, l'accès sur la voie publique devra obligatoirement se faire à travers une entrée charretière, avec pans de 45°, d'une largeur minimum de 5m et perpendiculaire à la voie. Cette entrée devra être mutualisée dès que cela sera possible. Dans les autres zones, dès que cela est possible, l'aménagement d'une entrée charretière est recommandé en suivant les mêmes caractéristiques.
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés ;
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

##### Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation ;

- Dans tous les cas, la dimension d'une voirie nouvellement créée doit avoir au minimum une largeur de :
  - 3m pour une chaussée en sens unique de circulation ;
  - 5m pour une chaussée en double sens de circulation ;
  - 6m pour une chaussée en double sens de circulation et concernée par le passage de véhicules de transport en commun.

La largeur d'un espace réservé à la circulation piétonne (trottoirs, bande piétonne, etc.) ne pourra être inférieure à 1,40 mètres. En cas de trottoir, celui-ci devra être minéralisé et respecter les normes en vigueur concernant les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- La longueur d'un accès particulier ne peut excéder 50m, mesurés depuis la limite de l'emprise publique ;
- En cas de voie en impasse, il devra être prévu un espace de retournement suffisant pour permettre le passage des bennes à ordures ménagères (BOM).

### 3.2 Equipements

#### Stockage des déchets

- Toute opération de 4 logements et plus ou toute création de logements collectifs devra prévoir la création d'un local d'un minimum de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dédié au stockage des ordures ménagères, des encombrants, des déchets recyclables et des déchets verts. La création d'un bac enterré pour le stockage des déchets pourra également être exigée en fonction de l'importance de l'opération ;
- L'installation de ce type de local devra obligatoirement se faire sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation publique. Un espace de présentation devra être prévu pour chaque logement de manière à ne pas encombrer les trottoirs les jours de collecte.

### 3.3 Desserte par les réseaux

#### Eau potable

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions fixées par les différents règlements en vigueur, notamment celui concernant la défense contre l'incendie.

## Eaux usées

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement (lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie) dans les conditions fixées par le règlement en vigueur. Les eaux industrielles pourront être renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation.  
En cas d'absence de système d'assainissement collectif, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome et conçu pour être raccordable au réseau collectif.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

## Eaux pluviales

- Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques. Sont ainsi autorisés et encouragés :
  - Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
  - Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
- Les eaux de toitures seront, tant que faire se peut, infiltrées au niveau de chaque parcelle. Des ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin, noue, etc.) pourront être exigés pour tenir compte de contraintes particulières, notamment la gestion des eaux de voirie. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.
- Dans le cas d'une collecte directe des eaux de voirie par un réseau de canalisations, les eaux recueillies transiteront obligatoirement par un ouvrage de traitement dimensionné pour un orage centennial, avant rejet dans le réseau public.

## Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## Electricité, téléphone, réseaux numériques

### Réseaux électriques

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

### **Réseaux numériques**

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

# Le règlement de la zone Agricole (A)

La zone A (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLUi.

La zone Agricole comprend, en plus de la zone A :

- Un secteur **Ah** appliqué sur les hameaux constitués en zone agricole et densifiables ;
- Un secteur **Ap** pour les espaces agricoles protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes ;
- Un secteur **Af** pour les secteurs dédiés à la formation et à l'enseignement agricole.
- Un secteur **Az** pour les activités artisanales isolées et implantées en zone agricole.

## I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

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

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole et ses sous-secteurs sont indiquées à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous conditions doivent respecter les dispositions spécifiques du 1.2 du présent règlement, en plus des dispositions génériques applicables à l'ensemble des destinations autorisées avec ou sans condition définies à l'article précédemment cité.

En sus des dispositions applicables à travers le présent règlement, tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire intercommunal.

## ZONE A

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

## ZONE Ah

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

## ZONE Ap

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

## ZONE Af

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

## ZONE Az

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

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

### Dispositions générales

- Les hangars de stockage, les dépôts de matériels et/ou de matériaux indispensables au fonctionnement de l'activité agricole, sont autorisés en zone agricole ;
- La construction de bâtiments agricoles doit s'inscrire dans le style architectural et dans le prolongement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi ;
- L'implantation d'un bâtiment (agricole ou autre) ne pourra se faire à moins de 15 mètres d'une lisière boisée et de 20 mètres minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge, et non applicable aux extensions de bâtiments existants à l'approbation du PLUi – cours d'eau concernés : se référer à l'annexe 6 du présent document) ;
- Sont autorisés les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation à condition de ne pas dépasser une durée maximum de trois mois ;
- Sont interdits l'aménagement de terrains de camping, les carrières ou sablières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature et de véhicules usagés non autorisés ;
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Dans les espaces concernés par un risque d'inondation par ruissellement ou par débordement de cours d'eau, sont interdits les constructions à usage d'habitation, ainsi que les bâtiments agricoles fermés qui entravent, par leur positionnement, le bon écoulement des eaux pluviales.

### Dispositions spécifiques

- En zone **A**, les constructions autorisées sous condition doivent être liées ou nécessaires d'une part à l'activité d'une exploitation agricole, et d'autre part aux activités dans le prolongement de l'acte de production (exemple : vente et accueil à la ferme) ;  
Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- En zone **Af**, les constructions autorisées sous condition doivent être liées ou nécessaires au fonctionnement des établissements de formation agricole ;
- En zone **Ap**, l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30% d'emprise au sol.
- En zone **Az**, les sous-destinations autorisées doivent être nécessaires à l'activité artisanale en place. Il est possible d'implanter un logement par activité artisanale.

L'extension d'un bâtiment à destination de « artisanat et commerce de détail », « activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie » et « bureau » est autorisée, sous réserve de ne pas dépasser 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol du bâtiment.

- En toute zone hormis la zone Ap, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- En **zone Ah**, la construction de nouveaux logements devra être conforme aux règles édictées par le plan de l'emprise au sol à respecter et des espaces de pleine terre à préserver ;
- La création d'annexes est autorisée, sous réserve :
  - D'être implantée à une distance maximale de 30m de la construction principale à laquelle elle se rattache (distance mesurée entre les points les plus proches de chaque construction),
  - De respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 50 m<sup>2</sup>, hors piscine non constitutive de surface de plancher (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi. Les piscines avec terrasse comprenant une couverture d'une hauteur supérieure à 1m80 générant de la surface de plancher sont comptabilisées,
  - De respecter une hauteur maximale de 6 mètres (mesuré au faitage ou au sommet de l'acrotère).

### Dispositions spécifiques au logement

- Les constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées seulement si elles sont :
    - Directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;
    - Implantées à proximité (100m maximum) des bâtiments principaux d'exploitation ;
    - Destinées au logement de l'exploitant.
  - Les constructions annexes sont autorisées, y compris celles non rattachées à une activité agricole, sous réserve de respecter les règles générales précédemment évoquées ;
  - Une seule habitation est admise par exploitant ou par associé d'exploitation, indépendamment du nombre de sites, sous réserve d'une nécessité de proximité avec l'activité agricole ;
  - L'extension d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 50% de la surface de plancher de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (surface maximum d'extension totale autorisée après l'approbation du PLUi) ;
- En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus ;

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Il est rappelé dans les dispositions générales (Article 1) du présent règlement, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

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

Pour l'ensemble des zones A, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

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

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

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

#### **Règles générales**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques des voies existantes, à modifier ou à créer.

En zone A uniquement, les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 10 mètres minimum de part et d'autre d'une route départementale.

Pour chaque zone, les annexes rattachées aux constructions principales à destination d'habitat devront s'implanter en respectant un retrait d'au moins 5m mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

### **Cas particuliers**

Des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.).

### **L'implantation par rapport aux limites séparatives de propriété**

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

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

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

Dans chaque zone, en cas de constructions annexes aux constructions principales, celles-ci pourront s'implanter sur les limites séparatives de propriété ou observer un retrait d'au moins 1m mesuré depuis la limite séparative.

### **Règles générales**

#### **En zone A et Az**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en suivant un recul de 5m minimum par rapport aux limites séparatives.

En cas de limite séparative partagée avec une zone urbaine ou à urbaniser à dominante résidentielle les constructions devront observer un recul équivalent à la hauteur mesurée au point le plus haut du bâtiment.

#### **En zone Af**

Aucune disposition n'est imposée.

#### **En zone Ah**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en suivant un recul de 3m minimum par rapport aux limites séparatives.

### Cas particuliers

Des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- En cas d'accolement à une construction voisine déjà implantée en limite séparative de propriété, sous réserve de respecter le volume de cette construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.).

### Emprise au sol à respecter et espaces libres de pleine terre à préserver

Les équipements d'intérêt collectif et services publics y compris les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions suivantes, à l'exception des équipements situés au sein d'un secteur couvert par un Plan de Prévention du Risque d'inondation.

Tout projet doit respecter les dispositions indiquées à travers le plan dédié. Les constructions situées en zone A ne sont pas concernées à l'application de ces règles.

Le traitement paysager des espaces libres de pleine terre doit servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir une certaine biodiversité en milieu urbanisé.

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLUi et atteignant déjà le seuil fixé par la règle générale, il sera possible de déroger à cette règle en augmentant de 10 points maximum le pourcentage d'emprise au sol maximale à respecter. Par exemple, en cas d'un maximum de 30% d'emprise au sol à respecter sur un terrain déjà occupé à 30% ou plus par des constructions, il sera possible d'ajuster cette règle à 40% en fonction du projet (extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ou construction d'une annexe).

En cas de secteur classé en zone bleue, verte ou rouge d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI), se reporter aux *annexes 31 et 32 du PLUi*.

En cas de secteur paysager ou écologique à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le projet devra respecter les dispositions du 2.3 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions – Les espaces paysagers et écologiques* (L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (*se reporter à l'Annexe 1 du présent règlement*).

### Hauteurs des constructions

Les équipements d'intérêt collectif et services publics y compris les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

### Règles générales

Tout projet doit respecter la hauteur maximale indiquée au plan dédié.

En cas de toits plats, le projet devra respecter les règles fixées à travers le 2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* en termes de gabarits et de volumes des constructions.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux ou depuis le premier niveau de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi).

Nonobstant les dispositions indiquées sur le plan dédié, la hauteur des annexes se limite à un maximum de 6 m mesuré au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

### Cas particuliers

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

Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, il est possible de déroger aux règles générales, à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme (projet architectural des autorisations d'urbanisme).

Conformément à l'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.* »

L'aménagement de devanture commerciale (type vente à la ferme) doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

### Principes généraux

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme à travers le règlement

graphique (cf. Plan n°2). En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses caractéristiques architecturales (volume et percements notamment). Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Une facture contemporaine peut également être intégrée à une construction existante si elle respecte les principes énoncés précédemment ou encore si elle permet de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.

D'une manière générale, les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

## Gabarits et volumes

Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles de :

- rendre plus onéreuses ou plus difficiles la réalisation d'un ouvrage public ;
- de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité des eaux, souterraines comme superficielles ;
- d'être implantées dans une zone soumise à un aléa d'inondation et/ou de mouvement de terrain dans les sols et sous-sols.

En cas de construction à vocation d'habitat à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation. Cette rupture devra se manifester au niveau de la façade donnant sur l'emprise publique.

## Façades et ouvertures

### Règles générales

- Les façades des constructions devront respecter les principes généraux énoncés au 2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ;
- Seules les imitations des architectures traditionnelles normandes (appelées pastiches) sont autorisées. Les imitations hors normandes sont interdites ;
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, celle-ci devra faire l'objet d'un traitement homogène ;
- Le blanc pur et les couleurs détonantes ou criardes sont interdits ;
- En cas de façade implantée en limite de l'emprise publique, est interdite la pose de caisson ou de coffre de volet roulant disposé en saillie par rapport à la maçonnerie.

### **Modification de façades existantes**

Les constructions traditionnelles (en briques, à pans de bois, etc.) sont dans la mesure du possible conservées dans leur aspect d'origine.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'une construction ancienne, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades implantées en limite de l'emprise publique.

Cas des percements :

- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. De même, la suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade.
- L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade.
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade.

## **Toitures et couvertures**

### **Règles générales**

#### **Pour les constructions agricoles**

- Les toitures et couvertures doivent respecter les principes généraux énoncés au 2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.*
- La couverture sera de teinte sombre.

#### **Pour les autres constructions**

- La toiture est considérée comme la cinquième façade de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif ;
- En cas de toiture en pente, celle-ci devra être au minimum de 35° (à l'exception des toitures monopentes et des constructions de moins de 20 m<sup>2</sup>) hors prolongement de coyaux ;
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment ;
- Les toitures monopentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
  - Soit pour une construction dont la toiture est masquée par un acrotère ;
  - Soit pour une construction accolée à une autre construction.

- En cas de toitures plates, celles-ci devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés ;
- En cas de construction annexe implantée sur une limite séparative, la forme de la toiture est libre ;
- Pour les couvertures des constructions principales, les tuiles doivent être d'aspect plate et de teinte sombre. Les tuiles de couleurs claires et les tuiles à ondulation (ne faisant pas partie des toitures traditionnelles normandes) sont interdites ;
- Les extensions et les annexes vitrées (abri de piscine, véranda...) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades ou la construction principale. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture ;
- Les matériaux type tôle ondulée métal ou translucide sont interdits. Le zinc et le bac acier de teinte sombre et mat peuvent être autorisés ;
- Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture. Une dérogation à cette règle pourra être accordée, sauf en cas de contrainte technique avérée.

### **Dispositifs de production d'énergie renouvelable**

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux ;
- Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture, une surimposition est autorisée.

### **Clôtures**

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, etc.), ne serait pas adapté à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Toute création de clôture ou modification apportée sur une clôture existante à la date d'approbation du PLUi doit obligatoirement faire l'objet d'une Déclaration Préalable auprès de l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit du sol.

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, ...), ne serait pas adapté à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Les haies présentant un intérêt patrimonial (alignement de hauts jets, talus planté) peuvent être restaurées et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

En cas de clôture nouvelle ou de remplacement d'une clôture existante à la date d'approbation du PLUi, seules sont autorisées :

- Une haie végétale. En cas de haie doublée d'un grillage, ce dernier devra être à maille large (10 cm x 10 cm) et non visible depuis l'espace public ;
- Les clôtures agricoles (barbelés, câbles, grillages mailles progressives, poteaux, bois...);
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement et aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

## **Les clôtures en front de rue**

### **Règles générales**

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 2m (hors mur de soutènement), hauteur mesurée depuis la surface du sol sur lequel la clôture est implantée.

Une clôture pourra observer une hauteur supérieure dans les cas suivants :

- un relief ou une topographie ne permettant pas une bonne intégration architecturale de la clôture ou rendant complexe l'application de la règle générale ;
- des questions de sécurité ou de protection acoustique dans les zones exposées au bruit et affichées à travers le règlement graphique ;
- la recherche d'une intégration qualitative d'éléments techniques, tels que coffrets électriques, compteurs divers, etc.

Sont interdits les murs en plaques béton, canisses et matières plastiques.

### **Les clôtures en limites séparatives de propriété**

Quelle que soit leur composition, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m mesurés en tout point du sol naturel avant travaux.

Une clôture pourra observer une hauteur supérieure en cas de relief ou de topographie rendant complexe l'application de la règle générale, ou dans un souci de meilleure intégration architecturale.

### **Les clôtures en limites de zones agricoles et naturelles**

Toute clôture implantée en limite d'un secteur non urbanisé (utilisé à des fins agricoles ou qui revêt un aspect naturel) ne devra pas être un obstacle aux déplacements de la petite faune et devra être de composition végétale. Cette clôture pourra être doublée d'un grillage qui devra être à maille large (maillage d'au moins 10x10 cm).

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

### **Eléments de paysage protégés**

#### **Le patrimoine bâti (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)**

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.
- Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 2 du présent règlement.

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

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 2 de ce document.
- Les espaces paysagers existants, ainsi que les arbres remarquables identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.  
Ces éléments doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites en dehors de celles dont l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> et qui servent à l'entretien et la mise en valeur des lieux. Les espaces de stationnement entraînant une imperméabilisation du sol, même partielle, sont interdits. Seules peuvent être admises les aires de jeux et les allées piétonnes, à condition de ne pas porter atteinte à la protection de ces espaces.

## **Stationnement**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation ;
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m ;
- Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti) ;
- Pour les constructions à vocation de logement, les exigences en matière de nombre de places de stationnement sont déterminées en fonction de la surface de plancher de la construction concernée, par logement.

Les normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés sont ainsi les suivantes :

- Surface de plancher inférieure à 50m<sup>2</sup> par logement : 1 place.
  - Surface de plancher comprise entre 50 et 100m<sup>2</sup> par logement : 2 places.
  - Au-delà de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement : 3 places.
- Pour les constructions autres que le logement le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun ;
  - En cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

### III. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides).

#### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

##### Principes généraux

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

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

##### Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- En zone Ah, l'accès sur la voie publique devra obligatoirement se faire à travers une entrée charretière, avec pans coupés à 45°, d'une largeur minimum de 5m et perpendiculaire à la voie. Cette entrée devra être mutualisée dès que cela sera possible. Dans les autres zones, dès que cela est possible, l'aménagement d'une entrée charretière est recommandé en suivant les mêmes caractéristiques ;
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés ;
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

## Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation ;
- Dans tous les cas, la dimension d'une voirie nouvellement créée doit avoir au minimum une largeur de :
  - 3m pour une chaussée en sens unique de circulation ;
  - 5m pour une chaussée en double sens de circulation ;
  - 6m pour une chaussée en double sens de circulation et concernée par le passage de véhicules de transport en commun.

La largeur d'un espace réservé à la circulation piétonne (trottoirs, bande piétonne, etc.) ne pourra être inférieure à 1,40 mètres. En cas de trottoir, celui-ci devra être minéralisé et respecter les normes en vigueur concernant les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères ;

- En cas de voie en impasse, il devra être prévu un espace de retournement suffisant pour permettre le passage des bennes à ordures ménagères (BOM).

## 3.2 Desserte par les réseaux

### Eau potable

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions fixées par les différents règlements en vigueur, notamment celui concernant la défense contre l'incendie.

### Eaux usées

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement (lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie) dans les conditions fixées par le règlement en vigueur. Les eaux industrielles pourront être renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation.  
En cas d'absence de système d'assainissement collectif, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome et conçu pour être raccordable au réseau collectif.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

## Eaux pluviales

- Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques. Sont ainsi autorisés et encouragés :
  - Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
  - Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
- Les eaux de toitures seront, tant que faire se peut, infiltrées au niveau de chaque parcelle. Des ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin, noue, etc.) pourront être exigés pour tenir compte de contraintes particulières, notamment la gestion des eaux de voirie. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.
- Dans le cas d'une collecte directe des eaux de voirie par un réseau de canalisations, les eaux recueillies transiteront obligatoirement par un ouvrage de traitement dimensionné pour un orage centennial, avant rejet dans le réseau public.

## Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## Electricité, téléphone, réseaux numériques

### Réseaux électriques

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

### Réseaux numériques

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

# Le règlement de la zone Naturelle (N)

La zone Naturelle comprend, en plus de la zone N :

- un secteur **Nc** pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle ;
- un secteur **Np** pour les espaces naturels protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes ;
- un secteur **Nspr** dédié au secteur naturel compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Pont-Audemer.
- Deux secteurs **NI** à vocation du développement d'activités de tourisme et de loisirs ;
  - un secteur **NI1** au sein duquel de nouvelles constructions à vocation touristique ou de loisirs sont admises,
  - Un secteur **NI2** où seules des constructions légères et modulables sont autorisées.

## I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

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

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone naturelle et ses sous-secteurs sont indiquées à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous conditions doivent respecter les dispositions spécifiques du 1.2 du présent règlement, en plus des dispositions génériques applicables à l'ensemble des destinations autorisées avec ou sans condition définies à l'article précédemment cité.

En sus des dispositions applicables à travers le présent règlement, tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire intercommunal.

En zone Nspr, les demandes d'autorisation du droit des sols devront respecter les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Pont-Audemer (*cf. document 4-A annexe Servitudes d'utilité publique – servitude AC4*).

## ZONE N

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

## ZONE Nc

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

ZONE NI<sub>1</sub>

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NI <sub>1</sub>		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

## ZONE N12

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE N12		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

## ZONE Np &amp; Nspr

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

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

### Dispositions génériques

- L'implantation d'un bâtiment (hors annexe de moins de 20m<sup>2</sup>) ne pourra se faire à moins de 15 mètres d'une lisière boisée et de 20 mètres minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge, et non applicable aux extensions de bâtiments existants à l'approbation du PLUi – cours d'eau concernés : se référer à l'annexe 6 du présent document) ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Sont interdits l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature et de véhicules usagés non autorisés ;
- Sont autorisés les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation à condition de ne pas dépasser une durée maximum de trois mois. Cette condition temporelle ne s'applique pas en zone N1. Dans les espaces concernés par un risque d'inondation par ruissellement ou par débordement de cours d'eau, sont interdits les constructions à usage d'habitation, ainsi que les bâtiments agricoles fermés qui entravent, de par leur positionnement, le bon écoulement des eaux pluviales.

### Dispositions spécifiques

- En zone N :
  - Les constructions, installations et aménagement liés à l'exploitation agricole et forestière ou soumis à condition sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites.  
Pour les constructions agricoles, il doit dans tous les cas être question obligatoirement de constructions légères directement nécessaires aux exploitations agricoles et qui ne dépassent pas 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La réalisation de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol est interdite.  
La construction de serres est autorisée à condition d'être liées à une activité maraichère et de ne pas dépasser 1 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - La construction d'annexes à vocation d'abris pour animaux est autorisée à condition :
    - D'être rattachée à une activité agricole ou de loisirs ;
    - De respecter une surface totale d'emprise au sol cumulée de 150 m<sup>2</sup> ;
    - De ne pas dépasser 3m de hauteur.

- L'extension d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 50% de la surface de plancher de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- La création d'annexes est autorisée :
  - Sous réserve (hors zone N1) :
    - D'être implantée à une distance maximale de 30m de la construction principale à laquelle elle se rattache (distance mesurée entre les points les plus proches de chaque construction) ;
    - De respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 50 m<sup>2</sup>, hors piscine non constitutive de surface de plancher (ouvrage et équipement d'entretien) , réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi. Les piscines avec terrasse comprenant une couverture d'une hauteur supérieure à 1m80 générant de la surface de plancher sont comptabilisées ;
  - Sous réserve (en zone N1) :
    - De respecter une bonne insertion paysagère, ainsi que le caractère naturel de la zone.
- En zone **N1**, les annexes sont autorisées sous réserve de respecter une surface d'emprise au sol unitaire de 50 m<sup>2</sup> maximum. Cinq annexes sont permises par construction principale, ne sont pas comptabilisées dans le calcul des habitations légères et de loisirs.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- En zone **N1**, les constructions autorisées doivent être liées directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- En zone **N2**, seuls sont autorisés les abris mobiles ou modulables utilisés à des fins d'hébergement hôtelier ou touristique à condition d'être liés au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone ;
- En zone **Np**, l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30% d'emprise au sol.
- En zone **N, Nc, N1 et N2**, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés ;
- En zone **Nc**, les activités de carrières et de sablières sont autorisées. Les constructions et aménagements autorisés sous condition doivent être exclusivement liés et nécessaires au fonctionnement d'une activité d'exploitation de carrière. Est autorisé le remblaiement (total ou partiel sous forme de hauts-fonds / zones humides) des affouillements et plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière en application de l'article R.151-34, 2° du Code de l'urbanisme. Les seuls matériaux acceptés en remblaiement sont :

- Les sédiments de dragage, à condition que ceux-ci ne présentent pas de risque de pollution ;
- Les terres et cailloux ne contenant pas de substance dangereuse (code déchet 17 05 04) ;
- Les terres et pierres (code déchet 20 02 02) ;
- La terre végétale et la tourbe ;
- Les fines issues du traitement des matériaux de carrière.

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

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

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Il est rappelé dans les dispositions générales (Article 1) du présent règlement, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

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

Pour l'ensemble des zones N, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

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

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

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

Pour chaque zone, les annexes rattachées aux constructions principales à destination d'habitat devront s'implanter en respectant un retrait d'au moins 5m mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

#### **Règles générales**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques des voies existantes, à modifier ou à créer.

En zone N et N1, les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 10 mètres minimum de part et d'autre d'une route départementale.

### Cas particuliers

Des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.).

### L'implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

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

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

Dans chaque zone, en cas de constructions annexes aux constructions principales, celles-ci pourront s'implanter sur les limites séparatives de propriété ou observer un retrait d'au moins 1 m mesuré depuis la limite séparative.

### Règles générales

Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul par rapport aux limites séparatives de :

- 10 mètres minimum pour les constructions à vocation agricole ou forestière ;
- 3 mètres minimum pour les constructions à vocation d'habitat.

L'implantation est libre pour les autres destinations autorisées.

En zone **N1** ou **N2**, pour les habitations légères et de loisirs (HLL), des dispositions autres s'appliquent : tout point de la construction doit observer un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives, projetée de façon perpendiculaire.

### Cas particuliers

Des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;

- En cas d'accolement à une construction voisine déjà implantée en limite séparative de propriété, sous réserve de respecter le volume de cette construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.).

### Emprise au sol à respecter et espaces libres de pleine terre à préserver

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes, à l'exception des équipements situés au sein d'un secteur couvert par un Plan de Prévention du Risque d'inondation.

Tout projet doit respecter les dispositions indiquées à travers le plan dédié.

Le traitement paysager des espaces libres de pleine terre doit servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir une certaine biodiversité en milieu urbanisé.

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLUi et atteignant déjà le seuil fixé par la règle générale, il sera possible de déroger à cette règle en augmentant de 10 points maximum le pourcentage d'emprise au sol maximale à respecter. Par exemple, en cas d'un maximum de 30% d'emprise au sol à respecter sur un terrain déjà occupé à 30% ou plus par des constructions, il sera possible d'ajuster cette règle à 40% en fonction du projet (extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ou construction d'une annexe).

En cas de secteur classé en zone bleue, verte ou rouge d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi), se reporter à *l'annexe 4-D Annexes SUP PM<sub>1</sub> – PPRi*.

En cas de secteur paysager ou écologique à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le projet devra respecter les dispositions du 2.3 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions – Les espaces paysagers et écologiques* (L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (*se reporter à l'annexe 1 du présent règlement*).

### Hauteurs des constructions

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

#### **Règles générales**

Tout projet doit respecter la hauteur maximale indiquée au plan dédié.

En cas de toits plats, le projet devra respecter les règles fixées à travers le 2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* en termes de gabarits et de volumes des constructions.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux, ou depuis le premier niveau de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi).

Nonobstant les dispositions indiquées sur le plan dédié, la hauteur des annexes se limite à un maximum de 6 m mesuré au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

En zone **N1**, la hauteur des constructions autorisées varie selon leur caractéristique :

- Une construction édifiée au sol (Habitation légère et de loisirs) : 4 mètres maximum ;
- Les constructions à vocation d'équipements sportifs, et autres équipements recevant du public : 8 mètres maximum ;
- Une construction sur pilotis : 6 mètres maximum, mesurés au faîtage ;
- Une construction édifiée autour d'un arbre : 20 mètres maximum, à condition de ne pas dépasser la cime de l'arbre (extrémité de l'arbre).

En zone **N2**, la hauteur de la construction temporaire ou modulable est limitée à 6 m mesuré au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

### Cas particuliers

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

Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, il est possible de déroger aux règles générales, à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme (projet architectural des autorisations d'urbanisme).

Conformément à l'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.* »

En zone N1, l'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

### Principes généraux

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce

principe général doit être particulièrement étudiée aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme à travers le règlement graphique (cf. Plan n°2). En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses caractéristiques architecturales (volume et percements notamment). Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Une facture contemporaine peut également être intégrée à une construction existante si elle respecte les principes énoncés précédemment ou encore si elle permet de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.

D'une manière générale, les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

## Gabarits et volumes

Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles de :

- Rendre plus onéreuses ou plus difficiles la réalisation d'un ouvrage public ;
- De porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité des eaux, souterraines comme superficielles ;
- D'être implantées dans une zone soumise à un aléa d'inondation et/ou de mouvement de terrain dans les sols et sous-sols.

En cas de construction d'habitation à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation. Cette rupture devra se manifester au niveau de la façade donnant sur l'emprise publique.

## Façades et ouvertures

### Règles générales

- Les façades des constructions devront respecter les principes généraux énoncés au 2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ;
- Seules les imitations des architectures traditionnelles normandes (appelées pastiches) sont autorisées. Les imitations hors normandes sont interdites ;
- Le blanc pur et les couleurs détonantes ou criardes sont interdits ;
- En cas de façade implantée en limite de l'emprise publique, est interdite la pose de caisson ou de coffre de volet roulant disposé en saillie par rapport à la maçonnerie.

### **Modification de façades existantes**

Les constructions traditionnelles (en briques, à pans de bois, etc.) sont dans la mesure du possible conservées dans leur aspect d'origine.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'une construction ancienne, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades implantées en limite de l'emprise publique.

Cas des percements :

- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. De même, la suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade.
- L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade.
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade.

Des dispositions autres s'appliquent pour les habitations légères et de loisirs (HLL) à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement et dans le respect des milieux naturels.

## **Toitures et couvertures**

### **Règles générales**

- La toiture est considérée comme la cinquième façade de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif ;
- En cas de toiture en pente, celle-ci devra être au minimum de 35° (à l'exception des toitures monopentes et des constructions de moins de 20 m<sup>2</sup>) hors prolongement de coyaux ;
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment ;
- Les toitures monopentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
  - Soit pour une construction dont la toiture est masquée par un acrotère ;
  - Soit pour une construction accolée à une autre construction ;
- En cas de toitures plates, celles-ci devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés ;

- En cas de construction annexe implantée sur une limite séparative, la forme de la toiture est libre ;
- Pour les couvertures des constructions principales, les tuiles doivent être d'aspect plate et de teinte sombre. Les tuiles de couleurs claires et les tuiles à ondulation (ne faisant pas partie des toitures traditionnelles normandes) sont interdites ;
- Les extensions et les annexes vitrées (abri de piscine, véranda...) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades ou la construction principale. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture ;
- Les matériaux type tôle ondulée métal ou translucide sont interdits. Le zinc et le bac acier de teinte sombre et mat peuvent être autorisés ;
- Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture. Une dérogation à cette règle pourra être accordée, sauf en cas de contrainte technique avérée.

En zones NI1 et NI2, des dispositions autres s'appliquent pour les habitations légères et de loisirs (HLL) à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement et dans le respect des milieux naturels.

### **Dispositifs de production d'énergie renouvelable**

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture, une surimposition est autorisée.

### **Clôtures**

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, etc.), ne serait pas adapté à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Toute création de clôture ou modification apportée sur une clôture existante à la date d'approbation du PLUi doit obligatoirement faire l'objet d'une Déclaration Préalable auprès de l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit du sol.

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, ...), ne serait pas adapté à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Les haies présentant un intérêt patrimonial (alignement de hauts jets, talus planté) peuvent être restaurées et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

En cas de clôture nouvelle ou de remplacement d'une clôture existante à la date d'approbation du PLUi, seules sont autorisées :

- Une haie végétale. En cas de haie doublée d'un grillage, ce dernier devra être à maille large (10 cm x 10 cm) et non visible depuis l'espace public ;
- Les clôtures agricoles (barbelés, câbles, grillages mailles progressives, poteaux, bois...);
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement et aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

### **Les clôtures en front de rue**

#### **Règles générales**

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 2m (hors mur de soutènement), hauteur mesurée depuis la surface du sol sur lequel la clôture est implantée.

Une clôture pourra observer une hauteur supérieure dans les cas suivants :

- Un relief ou une topographie ne permettant pas une bonne intégration architecturale de la clôture ou rendant complexe l'application de la règle générale ;
- Des questions de sécurité ou de protection acoustique dans les zones exposées au bruit et affichées à travers le règlement graphique ;
- La recherche d'une intégration qualitative d'éléments techniques, tels que coffrets électriques, compteurs divers, etc.

### **Les clôtures en limites séparatives de propriété**

Quelle que soit leur composition, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m mesurés en tout point du sol naturel avant travaux.

Une clôture pourra observer une hauteur supérieure en cas de relief ou de topographie rendant complexe l'application de la règle générale, ou dans un souci de meilleure intégration architecturale.

### **Les clôtures en limites de zones agricoles et naturelles**

Toute clôture implantée en limite d'un secteur non urbanisé (utilisé à des fins agricoles ou qui revêt un aspect naturel) ne devra pas être un obstacle aux déplacements de la petite faune et devra être de composition végétale. Cette clôture pourra être doublée d'un grillage qui devra être à maille large (maillage d'au moins 10x10 cm).

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

### **Eléments de paysage protégés**

#### **Le patrimoine bâti (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)**

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.
- Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 2 du présent règlement.

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

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 2 de ce document.
- Les espaces paysagers existants, ainsi que les arbres remarquables identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.  
Ces éléments doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites en dehors de celles dont l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> et qui servent à l'entretien et la mise en valeur des lieux. Les espaces de stationnement entraînant une imperméabilisation du sol, même partielle, sont interdits. Seules peuvent être admises les aires de jeux et les allées piétonnes, à condition de ne pas porter atteinte à la protection de ces espaces.

## **Stationnement**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation ;
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m ;
- Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti) ;
- Pour les constructions à vocation de logement, les exigences en matière de nombre de places de stationnement sont déterminées en fonction de la surface de plancher de la construction concernée, par logement.  
Les normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés sont ainsi les suivantes :
  - Surface de plancher inférieure à 50m<sup>2</sup> par logement : 1 place.
  - Surface de plancher comprise entre 50 et 100m<sup>2</sup> par logement : 2 places.
  - Au-delà de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement : 3 places.
- Pour les constructions autres que le logement le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun ;
- En cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint, sous réserve de justifications précises.

## III. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides).

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### Principes généraux

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

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

#### Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Dès que cela est possible, l'aménagement d'une entrée charretière est recommandé, avec pans coupés à 45°, d'une largeur minimum de 5m, et une disposition perpendiculaire à la voie;
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés ;
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

#### Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation ;
- Dans tous les cas, la dimension d'une voirie nouvellement créée doit avoir au minimum une largeur de :
  - 3m pour une chaussée en sens unique de circulation ;
  - 5m pour une chaussée en double sens de circulation ;
  - 6m pour une chaussée en double sens de circulation et concernée par le passage de véhicules de transport en commun.

La largeur d'un espace réservé à la circulation piétonne (trottoirs, bande piétonne, etc.) ne pourra être inférieure à 1,40 mètres. En cas de trottoir, celui-ci devra être minéralisé et respecter les normes en vigueur concernant les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- En cas de voie en impasse, il devra être prévu un espace de retournement suffisant pour permettre le passage des bennes à ordures ménagères (BOM).

### 3.2 Desserte par les réseaux

#### Eau potable

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions fixées par les différents règlements en vigueur, notamment celui concernant la défense contre l'incendie.

#### Eaux usées

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement (lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie) dans les conditions fixées par le règlement en vigueur. Les eaux industrielles pourront être renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation.  
En cas d'absence de système d'assainissement collectif, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome et conçu pour être raccordable au réseau collectif.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

#### Eaux pluviales

- Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques. Sont ainsi autorisés et encouragés :
  - Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
  - Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

- Les eaux de toitures seront, tant que faire se peut, infiltrées au niveau de chaque parcelle. Des ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin, noue, etc.) pourront être exigés pour tenir compte de contraintes particulières, notamment la **gestion** des eaux de voirie. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.
- Dans le cas d'une collecte directe des eaux de voirie par un réseau de canalisations, les eaux recueillies transiteront obligatoirement par un ouvrage de traitement dimensionné pour un orage centennial, avant rejet dans le réseau public.

### **Défense incendie**

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **Electricité, téléphone, réseaux numériques**

#### *Réseaux électriques*

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

#### *Réseaux numériques*

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

# Annexes

## Annexe 1 : Liste des essences locales

### Liste des essences locales conseillées pour la plantation de haies

Pour planter en alignement ou en isolé : Arbres de haut-jet

Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Bouleau pubescent ou bouleau blanc	<i>Betula pubescens ou Betula alba</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile ou rouvre	<i>Quercus petraea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hêtre sylvestre	<i>Fagus sylvatica</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbres de 7 à 15m + \* supportent bien la taille

Alisier (sorbier alisier)	<i>Sorbus torminalis</i>
Bourdain	<i>Frangula alnus</i>
Cerisier de sainte -Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Charme commun*	<i>Carpinus betulus</i>
Erable champêtre*	<i>Acer campestre</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Hêtre sylvestre*	<i>Fagus sylvatica</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Noisetier coudrier	<i>Corylus avellana</i>
Prunelier (épine noire)	<i>Prunus spinosa</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbustes (jusqu'à 7 m)

Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Eglantier commun	<i>Rosa canina</i>
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

## Annexe 2 : Éléments remarquables du paysage

### Liste des ERP

APPEVILLE-dit-ANNEBAULT			
Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
APP-1-N	Chêne à la Vierge	ZC1	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
APP-2-A	Chapelle Sainte Catherine à Rondemare	ZB438	A - Le patrimoine religieux
APP-3-D	Portail	ZE494	D - L'habitat traditionnel de Normandie
APP-4-D	Bati traditionnel normand	ZE494	D - L'habitat traditionnel de Normandie
APP-5-N	Arbre	D7b	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
APP-6-N	Noyer	ZA17	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
APP-7-E	Motte féodale	E487-D3	E - Les manoirs et châteaux

AUTHOU			
Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
AUT-1-A	Eglise	A453	A - Le patrimoine religieux
AUT-2-C	Lavoir	-	C - Le patrimoine lié à l'eau
AUT-3-G	Panneau directionnel	-	G - Le petit patrimoine vernaculaire
AUT-4-D	Bati traditionnel normand	B551	D - L'habitat traditionnel de Normandie
AUT-5-D	Chaumière	A494	D - L'habitat traditionnel de Normandie
AUT-6-D	Maison de maître	A72	D - L'habitat traditionnel de Normandie
AUT-7-C	Ancien moulin	A71	C - Le patrimoine lié à l'eau

BONNEVILLE-APTOT			
Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
BON-1-A	Chapelle d'Aptot	D114	A - Le patrimoine religieux
BON-2-E	Château d'Aptot	D90	E - Les manoirs et châteaux
BON-3-E	Colombier	D90	E - Les manoirs et châteaux
BON-4-A	Eglise	A186	A - Le patrimoine religieux
BON-5-E	Château de Brenon	B296	E - Les manoirs et châteaux
BON-6-D	Chaumière	A417	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BON-7-D	Bati traditionnel normand	A184	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BON-8-D	Chaumière	A350	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BON-9-D	Chaumière	A247	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BON-10-D	Chaumière	A413	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BON-11-D	Chaumière	D139	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BON-12-D	Chaumière	D141	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BON-13-N	Arbre remarquable	D184	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
BON-14-N	Arbre remarquable	D184	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
BON-15-E	Château en pierre	B324	E - Les manoirs et châteaux
BON-16-D	Maison de maître	B321	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BON-17-D	Chaumière	B126	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BON-18-D	Maison de maître	B337	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BON-19-N	Verger	D157	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
BON-20-N	Parc du château	B324	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
BON-21-N	Verger	A369	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
BON-22-N	Verger	A345	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
BON-23-N	Verger	A343	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
BON-24-D	Chaumière	B294	D - L'habitat traditionnel de Normandie

## BRESTOT

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
BRE-1-A	Chapelle de château	D336	A - Le patrimoine religieux
BRE-2-A	Eglise Sainte Marie de Brestot	B12	A - Le patrimoine religieux
BRE-3-A	Croix de cimetière	B11	A - Le patrimoine religieux
BRE-4-E	Manoir le Quesney	ZE48	E - Les manoirs et châteaux
BRE-5-E	Manoir des Roussettes	ZH76	E - Les manoirs et châteaux
BRE-6-D	Chaumière	ZK43	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BRE-7-D	Chaumière	D18	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BRE-8-D	Maison de maitre	A391	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BRE-9-D	Chaumière	A359	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BRE-10-D	Bati traditionnel normand	C295	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BRE-11-D	Piliers	C272	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BRE-12-D	Chaumière	D330	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BRE-13-A	Calvaire	B235	A - Le patrimoine religieux
BRE-14-N	Marronnier	ZD124	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
BRE-15-D	Bati traditionnel normand	D329	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BRE-16-D	Bati traditionnel normand	ZD87	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BRE-17-D	Bati traditionnel normand	C272	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BRE-18-D	Bati traditionnel normand	ZI25	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BRE-19-D	Bati traditionnel normand	A390	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BRE-20-D	Bati traditionnel normand	C285	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BRE-21-D	Maison d'Epoque Louis XIII	A274	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BRE-22-G	Plaque commémorative	B11	G - Le petit patrimoine vernaculaire
BRE-23-A	Statue Notre-Dame de Bonsecours	B32	A - Le patrimoine religieux
BRE-24-N	Arbre remarquable	ZD83	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
BRE-25-D	Bati traditionnel normand	ZI25	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BRE-26-G	Four à pain	D321	G - Le petit patrimoine vernaculaire
BRE-27-D	Bati traditionnel normand	B214	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BRE-28-D	Bati traditionnel normand	B214	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BRE-29-D	Mur du Chateau	D112	D - L'habitat traditionnel de Normandie
BRE-30-N	Verger	ZI25	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
BRE-31-N	Verger	ZD2	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
BRE-32-N	Verger	C273	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux

## CAMPIGNY

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
CAM-1-A	Eglise	A195	A - Le patrimoine religieux
CAM-2-N	If du cimetière	A179	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
CAM-3-A	Calvaire	D98	A - Le patrimoine religieux
CAM-4-D	Maison de maitre	D493	D - L'habitat traditionnel de Normandie
CAM-5-D	Bati traditionnel normand	D5	D - L'habitat traditionnel de Normandie
CAM-6-D	Chaumière	D351	D - L'habitat traditionnel de Normandie
CAM-7-A	Croix Capelle	-	A - Le patrimoine religieux
CAM-8-E	Manoir	A520	E - Les manoirs et châteaux
CAM-9-E	Manoir	A519	E - Les manoirs et châteaux
CAM-10-D	Maison de maitre	A531	D - L'habitat traditionnel de Normandie
CAM-11-A	Ancien presbytère	ZE211	A - Le patrimoine religieux
CAM-12-D	Chaumière	A534	D - L'habitat traditionnel de Normandie
CAM-13-E	Chateau	B286	E - Les manoirs et châteaux
CAM-14-N	Verger	ZH51	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
CAM-15-N	Verger	ZH50	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux

### CAMPIGNY

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
CAM-16-N	Verger	ZH5	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
CAM-17-N	Verger	ZC66	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
CAM-18-N	Verger	ZC36-ZC42	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
CAM-19-N	Verger	ZC27	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
CAM-20-N	Verger	D510	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
CAM-21-N	Verger	A507	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux

### COLLETOT

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
COL-1-A	Eglise de Colletot	ZD37	A - Le patrimoine religieux
COL-2-D	Bati traditionnel normand	ZD153	D - L'habitat traditionnel de Normandie
COL-3-N	If du cimetière de Colletot	ZD36	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
COL-4-E	Chateau de l'Epine	ZD23	E - Les manoirs et châteaux
COL-5-D	Bati traditionnel normand	ZC75	D - L'habitat traditionnel de Normandie
COL-6-D	Bati traditionnel normand	ZC75	D - L'habitat traditionnel de Normandie
COL-7-N	Cèdre du Liban	ZD23	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
COL-8-A	Ancien presbytère	ZD38	A - Le patrimoine religieux
COL-9-E	Pigeonnier	ZD155	E - Les manoirs et châteaux
COL-10-D	Bati traditionnel normand	ZD131	D - L'habitat traditionnel de Normandie
COL-11-N	Peuplier	ZD170	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
COL-12-D	Bati traditionnel normand	ZC77	D - L'habitat traditionnel de Normandie
COL-13-D	Maison de maitre	ZA58	D - L'habitat traditionnel de Normandie
COL-14-D	Chaumière	ZA34	D - L'habitat traditionnel de Normandie
COL-15-N	Arbre	ZD133	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
COL-16-N	Verger	ZD101	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
COL-17-N	Verger	ZC108	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
COL-18-N	Verger	ZB24	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
COL-19-N	Verger	ZB20	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux

### CONDE-SUR-RISLE

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
CON-1-D	Chaumière	A120	D - L'habitat traditionnel de Normandie
CON-2-D	Chaumière	A122	D - L'habitat traditionnel de Normandie
CON-3-D	Chaumière	A127	D - L'habitat traditionnel de Normandie
CON-4-N	Arbuste	ZA25	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
CON-5-E	Manoir	A165	E - Les manoirs et châteaux
CON-6-D	Chaumière	AB28	D - L'habitat traditionnel de Normandie
CON-7-N	Arbre	ZB31	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
CON-8-N	Arbre	ZB31	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
CON-9-N	Arbre	ZB31	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
CON-10-A	Eglise	A180	A - Le patrimoine religieux
CON-11-N	Chêne à l'Eude	ZA83	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
CON-12-N	Chêne au loups	A56	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
CON-13-N	Fontaine des sarrasins	A3	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
CON-14-A	Vierge	A214	A - Le patrimoine religieux
CON-15-A	Croix de cimetière	A179	A - Le patrimoine religieux

### CORNEVILLE-SUR-RISLE

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
COR-1-B	Moulins de la Risle	C48	B - Le patrimoine industriel
COR-2-B	Moulins de la Risle	D301	B - Le patrimoine industriel
COR-3-B	Moulins de la Risle	D4	B - Le patrimoine industriel
COR-4-D	Chaumière	C478	D - L'habitat traditionnel de Normandie
COR-5-E	Porche	C362	E - Les manoirs et châteaux
COR-6-E	Porche	C331	E - Les manoirs et châteaux
COR-7-D	Pilier en brique	AB244	D - L'habitat traditionnel de Normandie
COR-8-D	Pilier en brique	AB244	D - L'habitat traditionnel de Normandie
COR-9-N	Arbre	C235	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
COR-10-N	Arbre	C235	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
COR-11-N	Arbre	C235	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
COR-12-N	Arbre	C235	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
COR-13-D	Maison de maitre	D472	D - L'habitat traditionnel de Normandie
COR-14-C	Lavoir	D352	C - Le patrimoine lié à l'eau
COR-15-D	Chaumière	D462	D - L'habitat traditionnel de Normandie
COR-16-D	Chaumière	D462	D - L'habitat traditionnel de Normandie
COR-17-A	Prieuré	C366	A - Le patrimoine religieux
COR-18-E	Manoir	A246	E - Les manoirs et châteaux
COR-19-D	Maison du Quesney	A233	D - L'habitat traditionnel de Normandie
COR-20-E	Colombier ou puit couvert	A233	E - Les manoirs et châteaux
COR-21-D	Mur d'enceinte du cimetière	C25	D - L'habitat traditionnel de Normandie
COR-22-D	Mur d'enceinte de l'Eglise	C25	D - L'habitat traditionnel de Normandie
COR-23-D	Mur	C331	D - L'habitat traditionnel de Normandie
COR-24-N	Verger	D462-D500	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
COR-25-N	Jardin de la maison de maitre	D325-D472	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
COR-26-D	Chaumière	C359	D - L'habitat traditionnel de Normandie
COR-27-D	Chaumière	C359	D - L'habitat traditionnel de Normandie
COR-28-D	Maison de maitre	C360	D - L'habitat traditionnel de Normandie

### ECAQUELON

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
ECA-1-A	Eglise Notre Dame d'Ecaquelon	A231	A - Le patrimoine religieux
ECA-2-N	Ifs du cimetière	A232	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
ECA-3-E	Chateau du Bois Héroult	A302	E - Les manoirs et châteaux
ECA-4-E	Manoir de la Ferté	B582	E - Les manoirs et châteaux
ECA-5-E	Manoir de la Hennièrre	B584	E - Les manoirs et châteaux
ECA-6-A	Vierge	B350	A - Le patrimoine religieux
ECA-7-D	Bati traditionnel normand	B616	D - L'habitat traditionnel de Normandie
ECA-8-D	Bati traditionnel normand	B615	D - L'habitat traditionnel de Normandie
ECA-9-D	Bati traditionnel normand	B615	D - L'habitat traditionnel de Normandie
ECA-10-D	Bati traditionnel normand	B616	D - L'habitat traditionnel de Normandie
ECA-11-D	Bati traditionnel normand	B615	D - L'habitat traditionnel de Normandie
ECA-12-D	Bati traditionnel normand	B616	D - L'habitat traditionnel de Normandie
ECA-13-D	Bati traditionnel normand	B615	D - L'habitat traditionnel de Normandie
ECA-14-D	Bati traditionnel normand	B616	D - L'habitat traditionnel de Normandie
ECA-15-A	Calvaire	C314	A - Le patrimoine religieux
ECA-16-A	Saint Sauveur	-	A - Le patrimoine religieux
ECA-17-N	Chêne	D77	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
ECA-18-D	Mur d'enceinte de l'Eglise et du Cimetière	A232	D - L'habitat traditionnel de Normandie

### ECAQUELON

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
ECA-19-N	Verger	D89	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
ECA-20-N	Verger	D186	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
ECA-21-N	Verger	B501	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
ECA-22-N	Chateau et son enceinte	A318-A315- A314-A313- A333-A316- A337-A66- A335-A336- A302-A69- A71-A72-A73- A74-A75-A76- A77-A78-A239	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
ECA-23-H	Base de lancement V1	D229	H - Le patrimoine militaire

### FOURMETOT

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
FOU-1-A	Eglise de Fourmetot	C44	A - Le patrimoine religieux
FOU-2-D	Chaumière	ZC247	D - L'habitat traditionnel de Normandie
FOU-3-E	Porche	ZC257	E - Les manoirs et châteaux
FOU-4-F	Ancienne mairie de Lilletot	ZC194	F - Les édifices historiques et équipements publics
FOU-5-A	Chapelle	ZB142	A - Le patrimoine religieux
FOU-6-E	Chateau	D149	E - Les manoirs et châteaux
FOU-7-D	Bati traditionnel normand	C333	D - L'habitat traditionnel de Normandie
FOU-8-D	Bati traditionnel normand	C334	D - L'habitat traditionnel de Normandie
FOU-9-E	Porche	C334	E - Les manoirs et châteaux
FOU-10-D	Chaumière	A270	D - L'habitat traditionnel de Normandie
FOU-11-D	Bati traditionnel normand	ZI53	D - L'habitat traditionnel de Normandie
FOU-12-D	Bati traditionnel normand	F182	D - L'habitat traditionnel de Normandie
FOU-13-D	Bati traditionnel normand	C333	D - L'habitat traditionnel de Normandie
FOU-14-D	Maison de maître	C144	D - L'habitat traditionnel de Normandie
FOU-15-D	Bati traditionnel normand	E312	D - L'habitat traditionnel de Normandie
FOU-16-D	Bati traditionnel normand	E312	D - L'habitat traditionnel de Normandie
FOU-17-D	Bati traditionnel normand	E312	D - L'habitat traditionnel de Normandie
FOU-18-N	Verger	F18	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
FOU-19-N	Verger	F175-F182	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
FOU-20-N	Verger	C334	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
FOU-21-N	Verger	C214-C334	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux

### FRENEUSE-SUR-RISLE

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
FRE-1-C	Lavoir	ZE23	C - Le patrimoine lié à l'eau
FRE-2-A	Eglise	E166	A - Le patrimoine religieux
FRE-3-E	Porche	A319	E - Les manoirs et châteaux
FRE-4-D	Bati traditionnel normand	ZB12	D - L'habitat traditionnel de Normandie
FRE-5-E	Porche	ZB12	E - Les manoirs et châteaux
FRE-6-E	Porche	ZD9	E - Les manoirs et châteaux
FRE-7-E	Manoir	ZD9	E - Les manoirs et châteaux
FRE-8-E	Porche	ZD11	E - Les manoirs et châteaux
FRE-9-N	If du cimetière	E167	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
FRE-10-N	If du cimetière	E167	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
FRE-12-N	If du cimetière	E167	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
FRE-13-D	Maison de maître	A49	D - L'habitat traditionnel de Normandie

### FRENEUSE-SUR-RISLE

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
FRE-14-D	Chaumière	ZE44	D - L'habitat traditionnel de Normandie
FRE-15-C	Passage à gué	-	C - Le patrimoine lié à l'eau
FRE-16-E	Chateau	D129	E - Les manoirs et châteaux
FRE-17-N	Chêne de la Révolution	ZD9	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
FRE-18-D	Bati traditionnel normand	ZD19	D - L'habitat traditionnel de Normandie
FRE-19-D	Les Faux Monnayeurs	C19	D - L'habitat traditionnel de Normandie
FRE-20-B	Moulin Eglise	ZE74	B - Le patrimoine industriel
FRE-21-B	Ancienne scierie de Freneuse	ZE87	B - Le patrimoine industriel
FRE-22-D	Ancienne grange	E32	D - L'habitat traditionnel de Normandie
FRE-23-N	Verger	ZA32	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
FRE-24-N	Verger	A319	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux

### GLOS-SUR-RISLE

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
GLO-1-G	Panneau de la gare	B766	G - Le petit patrimoine vernaculaire
GLO-2-E	Chateau de Glos-sur-Risle	B409	E - Les manoirs et châteaux
GLO-3-E	Grille du château	B409	E - Les manoirs et châteaux
GLO-4-A	Eglise	B285	A - Le patrimoine religieux
GLO-5-B	Ancienne filature	A210	B - Le patrimoine industriel
GLO-6-B	Moulin industriel	A404	B - Le patrimoine industriel
GLO-7-D	Le Clos St Hélène	A78	D - L'habitat traditionnel de Normandie
GLO-8-E	Manoir	B714	E - Les manoirs et châteaux
GLO-9-E	Chateau blanc	B232	E - Les manoirs et châteaux
GLO-10-D	Chaumière	B403	D - L'habitat traditionnel de Normandie

### ILLEVILLE-SUR-MONTFORT

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
ILL-1-A	Calvaire	C898	A - Le patrimoine religieux
ILL-2-A	Caveau de famille Bati traditionnel normand	A380	A - Le patrimoine religieux D - L'habitat traditionnel de Normandie
ILL-3-D	Maison de maître	C886	D - L'habitat traditionnel de Normandie
ILL-4-A	Calvaire	B463	A - Le patrimoine religieux
ILL-5-D	Maison de maitre	B386	D - L'habitat traditionnel de Normandie
ILL-6-E	Chateau	A387	E - Les manoirs et châteaux
ILL-7-D	Mur du cimetière	B66-B59	D - L'habitat traditionnel de Normandie
ILL-8-N	Verger	ZB42	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
ILL-9-D	Maison de maître	A381-A291	D - L'habitat traditionnel de Normandie
ILL-10-D	Piliers	A381-A291	D - L'habitat traditionnel de Normandie
ILL-11-D	Chaumière	B603	D - L'habitat traditionnel de Normandie
ILL-12-D	Maison de maitre	B255	D - L'habitat traditionnel de Normandie
ILL-13-D	Maison de maitre	C712	D - L'habitat traditionnel de Normandie

### LES PREAUX

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
LPR-1-A	Eglise	A173	A - Le patrimoine religieux
LPR-2-F	Mairie et école	B89	F - Les édifices historiques et équipements publics
LPR-3-E	Chateau	C320	E - Les manoirs et châteaux
LPR-4-A	Chapelle et dépendance	C321	A - Le patrimoine religieux

## LES PREAUX

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
LPR-5-A	Chapelle et dépendance	C322	A - Le patrimoine religieux
LPR-6-A	Ancien presbytère	B414	A - Le patrimoine religieux
LPR-7-D	Bati traditionnel normand	A197	D - L'habitat traditionnel de Normandie
LPR-8-E	Chateau	A303	E - Les manoirs et châteaux
LPR-9-E	Manoir traditionnel	B486	E - Les manoirs et châteaux
LPR-10-E	Grille du Manoir	B486	E - Les manoirs et châteaux
LPR-11-A	Grille de l'ancienne Abbaye	C325	A - Le patrimoine religieux
LPR-12-A	Grille et piliers de l'ancienne Abbaye	C336	A - Le patrimoine religieux
LPR-13-E	Porche de la ferme de Corbeaumont	C252	E - Les manoirs et châteaux
LPR-14-G	Monument aux morts	-	G - Le petit patrimoine vernaculaire
LPR-15-B	Ancienne usine	A61	B - Le patrimoine industriel
LPR-16-E	Chateau	C313	E - Les manoirs et châteaux
LPR-17-E	Manoir	C297	E - Les manoirs et châteaux
LPR-18-D	Bati traditionnel normand	A219	D - L'habitat traditionnel de Normandie
LPR-19-B	Ancienne ganterie	B324	B - Le patrimoine industriel
LPR-20-A	Ancien presbytère	A300	A - Le patrimoine religieux
LPR-21-D	Bati traditionnel normand	C283	D - L'habitat traditionnel de Normandie
LPR-22-D	Bati traditionnel normand	A307	D - L'habitat traditionnel de Normandie
LPR-23-D	Ancien café	A284	D - L'habitat traditionnel de Normandie
LPR-24-D	Ancien café	B346	D - L'habitat traditionnel de Normandie
LPR-25-D	Bati traditionnel normand	B101	D - L'habitat traditionnel de Normandie
LPR-26-D	Chaumière	A297	D - L'habitat traditionnel de Normandie
LPR-27-D	Bati traditionnel normand	A281	D - L'habitat traditionnel de Normandie
LPR-28-D	Bati traditionnel normand	A299	D - L'habitat traditionnel de Normandie
LPR-29-D	Mur d'enceinte de l'ancienne Abbaye	C336	D - L'habitat traditionnel de Normandie
LPR-30-D	Mur d'enceinte de l'ancienne Abbaye	C68-C335- C332-C334- C333	D - L'habitat traditionnel de Normandie
LPR-31-A	Eglise Saint Michel (ruines et vestiges de tombes)	C74	A - Le patrimoine religieux

## MANNEVILLE-SUR-RISLE

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
MAN-1-A	Chapelle de Bonnebos	C934	A - Le patrimoine religieux
MAN-2-E	Chateau de Fréville	C838	E - Les manoirs et châteaux
MAN-3-G	Stèle dédiée au Maquis Surcouf	C935	G - Le petit patrimoine vernaculaire
MAN-4-G	Stèle dédiée à Marchel Legrix	-	G - Le petit patrimoine vernaculaire
MAN-5-A	Calvaire	C551	A - Le patrimoine religieux
MAN-6-D	Mur en calcaire	C7	D - L'habitat traditionnel de Normandie
MAN-7-A	Croix de Bonnebos	C7	A - Le patrimoine religieux
MAN-8-N	Chêne de la Croix de Bonnebos	C7	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
MAN-9-A	Autel religieux	ZC29	A - Le patrimoine religieux
MAN-10-N	If du cimetière	C551	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
MAN-11-E	Colombier du Chateau de Bonnebos	C1021	E - Les manoirs et châteaux
MAN-12-A	Eglise	C99	A - Le patrimoine religieux
MAN-13-G	Plaque "les Baquets"	-	G - Le petit patrimoine vernaculaire
MAN-14-E	Manoir de Thibouville	A183	E - Les manoirs et châteaux

### MANNEVILLE-SUR-RISLE

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
MAN-15-E	Chateau relais chasse	C1171	E - Les manoirs et châteaux
MAN-16-D	Bati traditionnel normand	C1273	D - L'habitat traditionnel de Normandie
MAN-17-E	Manoir	C803	E - Les manoirs et châteaux
MAN-18-G	Sculpture	ZD208	G - Le petit patrimoine vernaculaire
MAN-19-D	Mur	C1273-C1274- C1275-C942- C1021-C1022	D - L'habitat traditionnel de Normandie
MAN-20-D	Mur d'enceinte du Manoir	A357	D - L'habitat traditionnel de Normandie
MAN-21-N	Verger	A357	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
MAN-22-N	Verger	C1021	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
MAN-23-D	Les maisons ouvrières des Baquets	E139-E138- E137-E136- E135-E134- E133-E132- E131-E292	D - L'habitat traditionnel de Normandie
MAN-24-N	Verger	ZD17-C906- C1169	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
MAN-25-N	Chêne centenaire	C1357	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux

### MONTFORT-SUR-RISLE

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
MON-1-B	Moulin du cadran	A389	B - Le patrimoine industriel
MON-2-E	Chateau de la Motte	A126	E - Les manoirs et châteaux
MON-3-C	Lavoir	A125	C - Le patrimoine lié à l'eau
MON-4-D	Bati traditionnel normand	B190	D - L'habitat traditionnel de Normandie
MON-5-D	Maison bourgeoise	B756	D - L'habitat traditionnel de Normandie
MON-6-D	Maison de ville	B93	D - L'habitat traditionnel de Normandie
MON-7-D	Maison de ville	B62	D - L'habitat traditionnel de Normandie
MON-8-D	Maison de ville	A1	D - L'habitat traditionnel de Normandie
MON-9-D	Maison de ville - Ancienne gendarmerie	B596	D - L'habitat traditionnel de Normandie
MON-10-D	Bati traditionnel normand	B274	D - L'habitat traditionnel de Normandie
MON-11-D	Chaumière	B516	D - L'habitat traditionnel de Normandie
MON-12-D	Bati traditionnel normand	B741	D - L'habitat traditionnel de Normandie
MON-13-A	Eglise	B66	A - Le patrimoine religieux

### PONT-AUTHOU

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
PTU-1-D	Bati traditionnel normand	B400	D - L'habitat traditionnel de Normandie
PTU-2-C	Lavoir	B360	C - Le patrimoine lié à l'eau
PTU-3-B	Moulin à papier	-	B - Le patrimoine industriel
PTU-4-B	Moulin	-	B - Le patrimoine industriel
PTU-5-F	Mairie	B52	F - Les édifices historiques et équipements publics
PTU-6-G	Inscription PTT sur façade	A188	G - Le petit patrimoine vernaculaire
PTU-7-D	Chaumière	B452	D - L'habitat traditionnel de Normandie
PTU-8-D	Chaumière	B452	D - L'habitat traditionnel de Normandie
PTU-9-D	Chaumière	B452	D - L'habitat traditionnel de Normandie
PTU-10-D	Bati traditionnel normand	A192	D - L'habitat traditionnel de Normandie
PTU-11-D	Maison de maitre	A599	D - L'habitat traditionnel de Normandie
PTU-12-A	Chapelle	A584	A - Le patrimoine religieux
PTU-13-D	Maison de maitre	A584	D - L'habitat traditionnel de Normandie
PTU-14-D	Bati traditionnel normand	B401	D - L'habitat traditionnel de Normandie

### PONT-AUTHOU

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
PTU-15-D	Mur et grille d'enceinte de la Mairie	B52-B349- B53-B56	D - L'habitat traditionnel de Normandie
PTU-16-N	Verger	A599	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux

### PONT-AUDEMER

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
PTR-1-F	Hôtel de ville de Pont-Audemer	XD197	F - Les édifices historiques et équipements publics
PTR-2-F	Hôpital	XH428	F - Les édifices historiques et équipements publics
PTR-3-E	Chateau de la Motte	AK11	E - Les manoirs et châteaux
PTR-4-A	Eglise	AE61	A - Le patrimoine religieux
PTR-5-N	If du cimetière	AE62	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
PTR-6-C	Lavoir	-	C - Le patrimoine lié à l'eau
PTR-7-E	Chateau Saint Gilles et son mur	AE152	E - Les manoirs et châteaux
PTR-8-D	Bati traditionnel	AD116	D - L'habitat traditionnel de Normandie
PTR-9-A	Clos Saint-Germain	AE65	A - Le patrimoine religieux
PTR10-N	Parc du château	AE106	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
PTR-11-E	Chateau	AE107	E - Les manoirs et châteaux
PTR-12-N	Jardins partagés	AN234	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
PTR-13-N	Verger	AI185	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux

### SAINT-MARDS-DE-BLACARVILLE

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
SMB-1-A	Eglise	A94	A - Le patrimoine religieux
SMB-2-E	Château et le clocher de l'Eglise désaffectée	AE100	E - Les manoirs et châteaux
SMB-3-N	If du cimetière	A95	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
SMB-4-D	Mur du Chateau	AD42	D - L'habitat traditionnel de Normandie
SMB-5-D	Maison à tourelles	AC193	D - L'habitat traditionnel de Normandie
SMB-6-F	Ancienne Mairie de Bacarville	A496	F - Les édifices historiques et équipements publics

### SAINT-PHILBERT-SUR-RISLE

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
SPR-1-A	Eglise Saint Ouen	A252	A - Le patrimoine religieux
SPR-2-F	Ancienne gare réhabilitée	B421	F - Les édifices historiques et équipements publics
SPR-3-D	La Baronneri, son ancienne chapelle et le mur d'enceinte	B353	D - L'habitat traditionnel de Normandie
SPR-4-B	Moulin Prieur et barrage	-	B - Le patrimoine industriel
SPR-5-E	Manoir	F111	E - Les manoirs et châteaux
SPR-6-B	Moulin l'Evêque	-	B - Le patrimoine industriel
SPR-7-E	Chateau de la Court	C211	E - Les manoirs et châteaux
SPR-8-D	Mur d'enceinte du Prieuré	A432-A252	D - L'habitat traditionnel de Normandie
SPR-9-D	Mur	A113-A60	D - L'habitat traditionnel de Normandie
SPR-10-N	Verger	ZD97	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
SPR-11-N	Verger	ZD32	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
SPR-12-N	Verger	ZD28a	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux

### SAINT-SYMPHORIEN

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
SSY-1-A	Eglise	AB75	A - Le patrimoine religieux
SSY-2-N	If du cimetière	AB74	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
SSY-3-D	Maison de maître	AB40	D - L'habitat traditionnel de Normandie
SSY-4-D	Chaumière	AB152	D - L'habitat traditionnel de Normandie
SSY-5-F	Mairie	AB30	F - Les édifices historiques et équipements publics

### SELLES

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
SEL-2-N	Verger	AB128-AC198	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
SEL-3-N	Verger	A82	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
SEL-4-N	Verger	AC219	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
SEL-5-C	Source Votite	AC31	C - Le patrimoine lié à l'eau

### THIERVILLE

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
THI-1-A	Eglise	A173	A - Le patrimoine religieux
THI-2-N	If du cimetière	A172	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
THI-3-N	If du cimetière	A172	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
THI-4-N	If du cimetière	A172	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
THI-5-N	If du cimetière	A172	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
THI-6-N	If du cimetière	A172	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
THI-7-N	If du cimetière	A172	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
THI-8-E	Chateau	A429	E - Les manoirs et châteaux
THI-9-N	Arbre des Quatre frères	A2	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
THI-10-D	Bati traditionnel normand	B342	D - L'habitat traditionnel de Normandie
THI-11-D	Bati traditionnel normand	B398	D - L'habitat traditionnel de Normandie
THI-12-D	Bati traditionnel normand	B312	D - L'habitat traditionnel de Normandie
THI-13-E	Manoir	B417	E - Les manoirs et châteaux
THI-14-D	Bati traditionnel normand	A390	D - L'habitat traditionnel de Normandie
THI-15-D	Bati traditionnel normand	B401	D - L'habitat traditionnel de Normandie
THI-16-D	Bati traditionnel normand	B400	D - L'habitat traditionnel de Normandie
THI-17-D	Mur d'enceinte du cimetière	A172-A373	D - L'habitat traditionnel de Normandie
THI-18-D	Bati traditionnel normand	B402	D - L'habitat traditionnel de Normandie
THI-19-D	Bati traditionnel normand	B340	D - L'habitat traditionnel de Normandie
THI-20-N	If	B400	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
THI-21-N	If	A322	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux

### TOURVILLE-SUR-PONT-AUDEMER

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
TPA-1-A	Eglise romane	AH16	A - Le patrimoine religieux
TPA-2-E	Tourelle	AH18	E - Les manoirs et châteaux
TPA-3-E	Chateau de Tourville	AH13	E - Les manoirs et châteaux
TPA-4-E	Manoir de la Birellerie	AM50	E - Les manoirs et châteaux
TPA-5-E	Porche	AM106	E - Les manoirs et châteaux
TPA-6-E	Manoir de la Ricardière	AM117	E - Les manoirs et châteaux
TPA-7-B	Ancienne centrale électrique	B33	B - Le patrimoine industriel
TPA-8-B	Pressoir	AH125	B - Le patrimoine industriel
TPA-9-E	Manoir en pierres	AH30	E - Les manoirs et châteaux

### TOURVILLE-SUR-PONT-AUDEMER

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
TPA-10-A	Prieuré	AB100	A - Le patrimoine religieux
TPA-11-N	Fontaine des Egyptiennes	AB59	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
TPA-12-D	Bati traditionnel normand	AC21	D - L'habitat traditionnel de Normandie
TPA-13-N	Verger	AM3	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux

### TOUTAINVILLE

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
TOU-1-A	Eglise	B62	A - Le patrimoine religieux
TOU-2-D	Bati traditionnel normand	B1104	D - L'habitat traditionnel de Normandie
TOU-3-E	Manoir	C573	E - Les manoirs et châteaux
TOU-4-A	Calvaire	-	A - Le patrimoine religieux
TOU-5-G	Monument aux morts	B37	G - Le petit patrimoine vernaculaire
TOU-6-A	Ancien presbytère	B943	A - Le patrimoine religieux
TOU-7-C	Lavoir	B780	C - Le patrimoine lié à l'eau
TOU-8-E	Chateau de Toutainville	A555	E - Les manoirs et châteaux
TOU-9-D	Mur d'enceinte	A555	D - L'habitat traditionnel de Normandie
TOU-10-N	Enceinte du moulin de Rica	B1015-B158- B157-B795- B797-B798- B113-B1191- B111-B1193- B1190-B114	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux

### TRIQUEVILLE

Numéro ERP	Typologie	Référence(s) cadastrale(s)	Se référer à la fiche ...
TRI-1-C	Lavoir	-	C - Le patrimoine lié à l'eau
TRI-2-A	Eglise	AB53	A - Le patrimoine religieux
TRI-3-N	If du cimetière	AB52	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
TRI-4-A	Grotte à la vierge	B44	A - Le patrimoine religieux
TRI-5-A	Calvaire	AB53	A - Le patrimoine religieux
TRI-6-N	Verger	AB65	N1 - Le patrimoine naturel : les éléments végétaux
TRI-7-H	Aérodrome militaire allemand de Triqueville	-	H - Le patrimoine militaire

### La méthodologie de recensement

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

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Ces éléments bâtis ou naturels sont repérés en tant qu'**éléments remarquables du paysage** (ERP) à travers le plan de zonage. Il peut s'agir d'éléments bâtis remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant à aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve. On recense, par ailleurs, des éléments non bâtis, ponctuels ou d'ensemble qui permettent de valoriser le paysage naturel de la Communauté de Communes.

Les éléments remarquables ont été recensés au travers d'entretiens communaux et éventuellement complétés par une analyse paysagère et patrimoniale réalisée en parallèle. D'une manière générale, les éléments déjà protégés au titre des Monuments Historiques ou intégrés dans le Secteur Patrimonial Remarquable de Pont-Audemer n'ont pas fait l'objet d'une seconde protection dans le PLUi.

Seuls quelques éléments identitaires pour certaines communes sont doublement protégés.

Ces ERP sont soumis à des Prescriptions et recommandations listés dans les fiches thématiques suivantes. Chaque thématique fait l'objet d'une description synthétique, prescriptions particulières indicatives et de Prescriptions réglementaires. Certaines règles applicables sont reportées au règlement du PLUi.

Afin de faciliter la lecture, les éléments recensés et protégés sont représentés de la manière suivante :

- les trois premières lettres du nom de la commune, et s'il y a conflit entre plusieurs communes, ont été retenues les premières lettres du nom composé ;
- le numéro de l'élément, classé par commune ;
- la catégorie auquel l'élément appartient, identifiée par une lettre.

Voici les différentes catégories:

- A - Patrimoine religieux
- B - Patrimoine industriel
- C - Patrimoine lié à l'eau
- D - Habitat traditionnel de Normandie
- E - Manoirs et châteaux
- F - Édifice d'histoire ou ancien équipement public
- G - Petits patrimoines vernaculaires
- H - Le patrimoine militaire
- N1 - Élément naturel
- N2 - Mare

Exemple :

**APP-1-N** : Chêne à la Vierge. Cet élément est situé sur la commune d'Apperville-Annebault, et correspond à un élément naturel.

# A - Le patrimoine religieux

## Descriptif

Le patrimoine religieux concerne tous les éléments de culte ayant une valeur historique ou culturelle sur le territoire. On y retrouve notamment certaines églises, presbytères, prieurés, calvaires ou croix,...

Ce patrimoine ancien est très souvent à l'origine des villages et de leur organisation. Il s'agit d'éléments du paysage du quotidien, souvent marqueur d'une identité locale.

Parfois privé, souvent public, le patrimoine religieux apporte de nombreux éléments au patrimoine remarquable de la Communauté de Communes de Pont-Audemer Val de Risle.

## Prescriptions

Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est strictement interdite,
- Le déplacement des petits éléments (croix, calvaires, statues,...) est interdit,
- Préserver les proportions d'origine des édifices,
- Respecter les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.),
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à exclure les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.),
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est indispensable,
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite,
- Le percement de nouvelles ouvertures est interdit en façade comme en toiture,
- Pour le cas des églises romanes, la préservation des mortier et enduits anciens est exigée (pas de piquetages généraux),
- Lorsque c'est possible, revenir aux matériaux initiaux de couverture : tuile en terre cuite petit moule, essentage en chêne pour les clochers.
- Lorsqu'elles existent, la restauration des voûtes lambrissées est fortement encouragée.

## Quelques éléments protégés sur le territoire...

Eglise d'Authou



Eglise de Brestot



Eglise de Freneuse-sur-Risle



Eglise de Thierville



Chapelle d'Aptot



Vierge Ecaquelon



## B - Le patrimoine industriel

### Descriptif

Bénéficiant de la proximité directe des matières premières et des énergies nécessaires à leur transformation, la Normandie a vu se développer des activités industrielles.

La Vallée de la Risle fait partie de ses vallées qui ont longtemps accueilli de nombreuses manufactures. Bien que ces sites de production aient vu leur nombre diminuer, il reste aujourd'hui un patrimoine industriel particulièrement riche sur le territoire de la Communauté de Communes Pont-Audemer Val de Risle.

### Prescriptions

Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- la démolition partielle ou la suppression totale des bâtiments est strictement interdite,
- L'aspect extérieur des moulins (volume, matériaux, modénatures,...) doit être au maximum préservé. L'aspect extérieur des autres bâtiments doit être préservé.
- La modification des ouvrages hydrauliques est permise si le rétablissement des continuités écologiques, le libre écoulement des eaux ou l'amélioration hydromorphologique de la rivière le nécessite,
- Respecter les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.),
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à exclure les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.),
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est indispensable,
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite.

### Quelques éléments protégés sur le territoire...



Moulin industriel  
à Glos-sur-Risle



Ancienne ganterie  
aux Préaux



Ancien pressoir de  
Tourville-sur-Pont-Audemer



Moulin du Cadran à  
Montfort-sur-Risle

## C - Le patrimoine lié à l'eau

### Descriptif

Au-delà du patrimoine industriel lié à l'eau, il existe plusieurs éléments remarquables en lien avec les cours d'eau. Il s'agit tout particulièrement de lavoirs qui sont encore nombreux sur le territoire. Il y a également le passage à gué de Freneuse-sur-Risle.

### Prescriptions

Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est strictement interdite,
- La remise en état ou la restauration de ces éléments est fortement encouragée,
- L'entretien des espaces naturels aux abords est essentiel pour la mise en valeur du patrimoine,
- La modification des lavoirs est permise si elle est nécessaire au rétablissement des continuités écologiques. L'aspect extérieur (volume, matériaux, modénatures,...) doit être au maximum préservé.
- Préserver les proportions d'origine des structures,
- Respecter les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.),
- En cas de rénovation, l'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des structures est interdite. On veillera particulièrement à exclure les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.),
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est indispensable pour les lavoirs.

### Quelques éléments protégés sur le territoire...



Passage à Gué de Freneuse-sur-Risle



Lavoir à Authou



Lavoir à Corneville-sur-Risle



Lavoir à Montfort-sur-Risle



Lavoir à Freneuse-sur-Risle

## D - L'habitat traditionnel de Normandie

### Descriptif

L'image du patrimoine normand passe avant tout par l'architecture de son habitat. Aussi singulier que varié. Comme le rappelle l'Architecte des Bâtiments de France sur l'identité normande, trois caractères principaux existent : le pan de bois ou colombage, la brique et la bichromie. On retrouve également certaines architectures en « patchwork » de matériaux mêlant le bois à la pierre, la brique au silex,...

Quant aux toitures elles sont généralement pentues et couvertes par des matériaux traditionnellement utilisés en Normandie : ardoise, chaume, tuile normande.

Les éléments protégés ici sont les édifices habités présentant ces caractéristiques architecturales propres à la Normandie telle qu'on la vit sur le territoire de la Communauté de Communes Pont-Audemer Val de Risle.

### Prescriptions

Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est strictement interdite,
- Préserver les proportions des bâtiments,
- Le respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.) est primordiale,
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à exclure les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.),
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est indispensable,
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite,
- La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
- En cas de nouvelle ouverture, celle-ci doit respecter le rythme des ouvertures existantes.

### Quelques éléments protégés sur le territoire...



Chaumière à Fourmetot



Chaumières à Condé-sur-Risle



Maison de Maître à Pont-Authou



Maison remarquable à Pont-Audemer



Maison de Maître à  
Tourville-sur-Pont-Audemer



Maison de Ville à Montfort-sur-Risle

## E – Les manoirs et châteaux

### Descriptif

Le patrimoine normand est riche de ses belles demeures et de son architecture monumentale que l'on retrouve au travers de nombreux manoirs et châteaux. La Communauté de Communes Pont-Audemer Val de Risle accueille de nombreux édifices d'intérêt patrimonial et historique.

Les caractéristiques des matériaux sont sensiblement les mêmes pour les manoirs et châteaux que pour les maisons de maître : brique, pierre de taille, silex, ardoise, tuile normande,...

Les volumes, quant à eux, diffèrent évidemment. Les modénatures également.

La caractéristique de ces édifices se joue aussi sur leur implantation au cœur de parcs souvent arborés et clôturés par des murs maçonnés traditionnels ou de belles grilles. Outre les bâtiments principaux, la protection concerne également certains bâtis d'accompagnement : colombiers, pigeonniers, tourelles,...

### Prescriptions

Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est strictement interdite,
- Préserver les proportions des bâtiments,
- Le respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.) est primordial,
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à exclure les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.),
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est indispensable,
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite,
- La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
- En cas de nouvelle ouverture, celle-ci doit respecter le rythme des ouvertures existantes,
- Préserver les parcs arborés et pelouses autour des édifices,
- Conserver les murs accompagnant les domaines. Toute consolidation ou réparation devra utiliser des matériaux traditionnels ou en présentant l'aspect. Les détails en brique devront être maintenus. Les nouveaux percements sont interdits.

### Quelques éléments protégés sur le territoire...



Manoir à Freneuse-sur-Risle



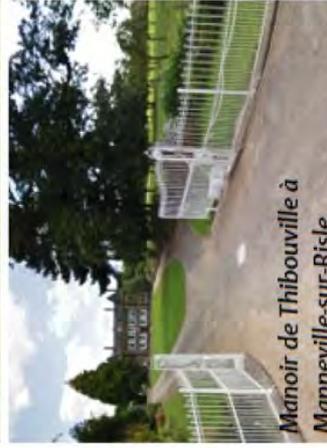
Portail et château de Glos-sur-Risle



Château et pigeonnier d'Aptot



Château aux Préaux



Manoir de Thibouville à Manneville-sur-Risle



Colombier du château de Bonnebos à Manneville-sur-Risle

## F – Les édifices historiques et équipements publics

<p><b>Descriptif</b></p> <p>Les bâtiments administratifs et d'autres équipements s'imposent bien souvent comme des éléments évidents du patrimoine local. On retrouve de nombreuses mairies ou anciennes mairies ayant un caractère patrimonial sur le territoire. D'autres édifices d'intérêt collectif s'ajoutent à la liste des éléments protégés : l'Hôpital de Pont-Audemer et l'ancienne gare ferroviaire réhabilitée de Saint-Philbert-sur-Risle par exemple.</p> <p>Ces édifices publics sont généralement des bâtiments imposants et reconnaissables. La pierre et la brique sont généralement utilisées et les couvertures sont majoritairement en ardoise.</p>	<p>Quelques éléments protégés sur le territoire...</p>  <p>Mairie de Saint-Symphorien</p>  <p>Hôtel de Ville de Pont-Audemer</p>
<p><b>Prescriptions</b></p> <p>Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La démolition partielle ou la suppression totale est strictement interdite,</li> <li>• Préserver les proportions des bâtiments,</li> <li>• Le respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.) est primordiale,</li> <li>• L'isolation par l'extérieur est interdite,</li> <li>• Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.</li> <li>• L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à exclure les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.),</li> <li>• Le respect des matériaux d'origine des charpentes est indispensable,</li> <li>• La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite,</li> <li>• La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite,</li> <li>• En cas de nouvelle ouverture, celle-ci doit respecter le rythme des ouvertures existantes,</li> <li>• Conserver les grilles et portails accompagnant les édifices lorsqu'elles existent et veiller à leur entretien.</li> </ul>	 <p>Ancienne mairie de Blacarville</p>  <p>Ancienne gare de Saint-Philbert-sur-Risle</p>  <p>Hôpital de Pont-Audemer</p>  <p>Mairie de Pont-Authou</p>

## G – Le petit patrimoine vernaculaire

### Descriptif

Le patrimoine n'est pas lié uniquement aux édifices et grands ensembles du paysage. De nombreux « petits » éléments viennent compléter le caractère patrimonial du territoire de la Communauté de Communes Pont-Audemer Val de Risle.

On retrouve notamment plusieurs porches, stèles, monuments commémoratifs, fours à pain, etc. Plus ou moins récents, les époques d'implantation sont variées.

### Prescriptions

Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La suppression totale est strictement interdite,
- Le déplacement de ces éléments est autorisé s'il permet la valorisation de ce petit patrimoine,
- L'entretien et la restauration, le cas échéant, est recommandée.

### Quelques éléments protégés sur le territoire...



Sculpture à Manneville-sur-Risle



Panneau directionnel à Authou



Porche à Freneuse-sur-Risle



Monument aux morts à Toutainville



Plaque commémorative à Brestot



Stèle du Maquis Surcouf à Manneville-sur-Risle

## H – Le patrimoine militaire

### Descriptif

L'Eure a fait l'objet de nombreuses constructions stratégiques lors de la Seconde Guerre Mondiale. De ce fait, des vestiges de ces installations sont encore présentes, parfois visibles, parfois enterrés.

Sur le territoire de la Communauté de Communes de Pont-Audemer Val de Risle, deux sites font l'objet d'une reconnaissance : l'aérodrome allemand de Triqueville et la base allemande de lancement de bombes V1 d'Ecaquelon.

L'aérodrome allemand occupe un site de près de 4 km<sup>2</sup>, on y retrouve des vestiges des pistes bétonnées, 4 hangars, blockhaus, centrale téléphonique, base de miradors, un souterrain traversant d'un axe est ouest le hameau du Mont Crocq (Triqueville) à Mont Les Mares (Pont-Audemer)... la plupart des constructions sont enterrées.

Les éléments recensés par l'Architecte des bâtiments de France sont disponibles page suivante et reporté au plan de zonage n°2.

Le site de lancement de bombes V1 est situé au hameau de La Prée à Ecaquelon. Il fait partie des 17 bases réalisées dans le département.

### Prescriptions

Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La suppression totale ou partielle des éléments bâtis existants et vestiges visibles est strictement interdite,
- Aucun vidage de bunker n'est permis sans autorisation archéologique.

### Les éléments protégés sur le territoire...



Vestige de bâtiment à Ecaquelon



Piste bétonnée à Triqueville (source : UDAP77)

## H – Le patrimoine militaire : zoom sur l'aérodrome de Triqueville



## N1 – Le patrimoine naturel : les éléments végétaux

Quelques éléments protégés sur le territoire...	
<p><b>Descriptif</b></p> <p>Le patrimoine naturel est un élément particulièrement important dans la constitution du paysage de la Communauté de Communes de Pont-Audemer Val de Risle.</p> <p>On recense un grand nombre d'arbres remarquables et autres vergers. La protection concerne ce patrimoine arboré.</p>	 <p>Vergers à Brestot</p>  <p>Chêne remarquable à Ecaquelon</p>  <p>Vergers à Selles</p>  <p>Chêne à l'Eude à Condé-sur-Risle</p>  <p>Peuplier à Colletot</p>  <p>Hêtre du cimetière de Triqueville</p>
<p><b>Prescriptions</b></p> <p>Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les éléments surfaciques doivent impérativement garder un caractère naturel,</li><li>• L'abattage de ces arbres ou ensembles plantés est interdit. L'abattage pourra être autorisé en cas de nécessité liée à la sécurité des biens et personnes ou pour des raisons sanitaires. Le cas échéant, pour chaque sujet abattu, un nouveau sujet de même espèce sera replanté en lieu et place.</li><li>• Les arbres et espaces plantés doivent être entretenus pour permettre la valorisation de ce patrimoine vivant.</li></ul>	

### Annexe 3 : Emplacements réservés reportés au plan de zonage n°1

Commune	ER n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> ) <i>approximative</i>	Références cadastrales <i>A titre indicatif</i>
Appeville- Annebault	ER 1	Elargissement chemin de la Chapelle de Rondemare	Commune	34	A324 - A723
	ER 2	Diversifier l'offre de logements et de commerce (mixité sociale et intergénérationnelle)	Commune	1 926	E168 - E169 E580
Authou	ER 1	Extension du cimetière	Commune	1 054	A406
	ER 2	Elargissement du Chemin du Vieux Foulon	Commune	110	A324 - A723
Bonneville-Aptot					
Brestot	ER1	Création d'un cheminement doux	Commune	530	ZD30 ZD128
Campigny	ER 1	Création d'un aménagement de traitement des eaux pluviales	Commune	424	ZD88
	ER 2	Création d'une sente piétonne	Commune	181	ZE167
	ER 3	Aménagement de la sortie du lotissement sur le CR27	Commune	58	ZE89
	ER 4	Elargissement du CR23	Commune	1 696	ZE4- D39 D325- D424 D470 - D516 D517
	ER 5	Elargissement de 2 m du CR14	Commune	515	ZE35
	ER 6	Création d'une sente piétonne stabilisée de 3 m de largeur	Commune	496	ZE12 - E139 ZE210
Colletot	ER 1	Création d'un parking	Commune	100	ZD106
Condé-sur-Risle					
Corneville-sur-Risle	ER 1	Elargissement de voirie (Rue de l'Eventail)	Commune	493	C414 - C415 C400
	ER 2	Création d'équipements sportifs et de loisirs	Commune	11 297	D118 - D117
Ecaquelon	ER 1	Extension du cimetière	Commune	2 500	A339
Fourmetot	ER 1	Création d'espace public et aménagement d'une voie	Commune	2 151	C214 C334
	ER 2	Elargissement de l'impasse Josapha	Commune	924	ZI22 - ZI23 ZI43
Freneuse-sur-Risle	ER 1	Extension du cimetière	Commune	1 005	E164 - E165
Glos-sur-Risle	ER 1	Extension du cimetière et création d'un parking	Commune	4 999	B288
Illeville-sur-Montfort					
Les Préaux					
Manneville-sur-Risle	ER 1	Création d'un jardin des souvenirs	Commune	1 519	C1256 C1257 C1275 C1276
	ER 2	Création d'un aménagement de traitement des eaux pluviales	Commune	5 163	B93
	ER 3	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	Commune	250	C161

Commune	ER n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> ) <i>approximative</i>	Références cadastrales <i>A titre indicatif</i>
	ER 4	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	Commune	250	C1358 C950
Manneville-sur-Risle	ER 5	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	Commune	250	C51
	ER 6	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	Commune	250	ZC19
	ER 7	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	Commune	250	B136
	ER 8	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	Commune	250	ZB8
	ER 9	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	Commune	250	B196
	ER 10	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	Commune	250	A357
	ER 11	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	Commune	250	C901
Montfort-sur-Risle	ER 1	Opération de logement favorisant la mixité sociale	Commune	14 583	B249 - B250 B251
	ER 2	Réhabilitation de l'ancienne usine en activités économiques	Commune	3 532	B545
	ER 3	Création d'une sente piétonne	Commune	3 171	B86
	ER 4	Création d'une sente piétonne, le long de la Risle	Commune	2 804	B86 - B175 B201 - B203 B269 - B270 B355 - B427 B501 - B535
	ER 5	Agrandissement du parking de l'Isle	Commune	889	B631 - B632 B633 - B634
	ER 6	Création d'un sente piétonne	Commune	112	B110 - B111 B635 - B638
	ER 7	Extension du cimetière	Commune	5 988	B590
	ER 8	Création d'un espace public	Commune	3 995	B593
Pont-Audemer	ER 1	Elargissement de voirie (Chemin du Bel Air)	Commune	317	AD103
	ER 2	Extension du cimetière	Commune	31 840	AH31 - AH34 AH30
	ER 3	Elargissement de la Rue du Coudray	Commune	820	Al185
	ER 4	Extension de réservoir à la Billèverie	Commune	2 485	AK187
	ER 5	Aménagement du carrefour (rues Roquette/Coudray)	Commune	1 177	XH429 Al19 - Al126 Al127- Al160 Al161- Al162 Al163- Al164 Al227- Al258 Al259
	ER 6	Elargissement du chemin de la Bivellerie	Commune	100	AZ193 AZ 194

Commune	ER n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> ) <i>approximative</i>	Références cadastrales <i>A titre indicatif</i>
Pont-Audemer	ER 7	Aménagement du secteur permettant de créer du lien entre le lycée et le quartier Europe	Commune	10 147	AR8- AR122 AR118 AR189 AR190 AR192 AR193
	ER8	Création d'une voie de circulation pour desservir un lotissement	Commune	213	AV28
	ER9	Elargissement de voirie (aménagement lié à la sécurité routière)	Commune	124	AB30
	ER10	Elargissement du chemin des Hautes Planches	Commune	1 506	AZ174 AZ172 AZ179 AZ178 AZ180 AY67 AY74 AY75 AY69 AY48
	ER11	Création d'une sente piétonne et cyclable	Commune	939	Al19 XH242 XH241 XH244 XH245 XH354 XH355 XH488 XH500
	ER12	Extension de l'hôpital	Commune	1 352	XH195
	ER13	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	235	AK248 AK250 AK257 AK411 AK555 AK556 AK623 AK625 AK626
	ER14	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	253	AK221 AK222 AK389 AK430 AK627 AK628
	ER15	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	172	AK240 AK244 AK245
	ER16	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	244	AK177 AK178 AK186 AK629

Commune	ER n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> ) <i>approximative</i>	Références cadastrales <i>A titre indicatif</i>
Pont-Audemer	ER17	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	97	AK309
	ER18	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	64	AK320 AK323 AK324
	ER19	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	43	AK192 AK194 AK599
	ER20	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	303	AK509 AK153
	ER21	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	86	AK610 AK655 AK656
	ER22	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	112	AK309
	ER23	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	78	AL151 AL154 AL448
	ER24	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	144	AK374 AK134
	ER25	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	95	AK101 AK102
	ER26	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	158	AK480 AK635 AK636
	ER27	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	132	AK351 AK355 AK528
	ER28	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	312	AL238 AL240 AL241 AL243 AL244 AL245
	ER29	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	42	AK1 AK3
	ER30	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	49	AK6 AK7
	ER31	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	101	XC95 XC178
	ER32	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	177	AK208 AK539 AK540
	ER33	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	119	AK72 AK73
	ER34	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	62	AK365 AK658
ER35	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	56	AK50 - AK51 AK550 AK551	
ER36	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	101	XC73	

Commune	ER n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> ) <i>approximative</i>	Références cadastrales <i>A titre indicatif</i>
Pont-Audemer	ER37	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	47	XC80 XC83 XC221
	ER38	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	294	AK41 AK42 AK43 AK45 AK46
	ER39	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	170	XC57
	ER40	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	68	AK89 AK90
	ER41	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	642	XD58 XD65
	ER42	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	246	AK599
	ER43	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	113	AK630
	ER44	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	6	AK619
	ER45	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	8	AK643
	ER46	Projet de réhabilitation de la place Gallieni	Commune	169	XH524
	ER 47	Création d'une grande voie d'accès pour l'hôpital	Commune	655	Al114 Al155
Pont-Authou	ER 1	Extension du cimetière	Commune	1 730	A132
Saint-Mards-de-Blacarville	ER 1	Création d'une sente piétonne	Commune	1 533	AC290 AC289 AC291

Commune	ER n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> ) <i>approximative</i>	Références cadastrales <i>A titre indicatif</i>
Saint-Mards-de-Blacarville	ER 2	Aménagement du carrefour (Route de Quillebeuf et Chemin St Laurent)	Commune	159	ZC33
	ER 3	Création d'un équipement public	Commune	4 973	ZB6
	ER 4	Création d'un terrain de sports et de loisirs	Commune	7 745	ZB108
	ER 5	Création d'une sente piétonne	Commune	548	AB6
	ER 6	Elargissement de voirie/création de refuge	Commune	355	AC290
	ER 7	Création de refuge	Commune	31	ZC33
	ER 8	Création de refuge	Commune	32	ZC33
	ER 9	Elargissement de la Bréhallerie	Commune	4 420	AC139 Ac259 AC260 AD113 AD173 AD174 AD175 AD176 AD177 AD178 AD179 AD183 AD184 AD187 AD196 ZD27 - ZD28 ZD29 - ZD30 ZD43 - ZD46 ZD48 - ZD61 ZD62 - ZD63 ZD64 - ZD65 ZD66 - ZD67 ZD72 - ZD73 ZD74 - ZD75 ZD76
	Saint-Philbert-sur-Risle	ER1	Création d'un nouveau cimetière	Commune	9 555
ER2		Raccordement station épuration	CCPAVR	31 156	ZA98
ER3		Opération de logement favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle	Commune	2 949	ZA49
ER4		Installation d'une antenne téléphonique	Commune	1 545	ZA15
Saint-Symphorien					
Selles					
Thierville					

Commune	ER n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m²)	Références cadastrales <i>A titre indicatif</i>
Tourville-sur-Pont-Audemer	ER 1	Aménagement de l'accès au lycée agricole	Commune	374	AH69
	ER 2	Création d'un cheminement doux et/ou réseaux	CCPAVR	2 585	AM27 - B38 AM65 - M66 AH115
	ER 3	Création d'un cheminement doux	Commune	3 723	B5 - B24 B35 - B36 B37
	ER 4	Création d'un cheminement doux	Commune	596	AB59 - AB60 AB191
	ER 5	Création d'un cheminement doux	Commune	3 121	AE4 - AE7 AE184 AE185 AE193 AE194 AE251
	ER 6	Création d'une sente piétonne	Commune	1 276	AD120 AD121
	ER 7	Création d'une placette de retournement	Commune	500	AB216
	ER 8	Création d'une placette de retournement	Commune	500	AM115
	ER 9	Création d'une placette de retournement	Commune	500	AL136
	ER 10	Création d'une placette de retournement	Commune	500	AH58
	ER 11	Création d'un cheminement piéton	Commune	751	AK81 - AK82 AK83 - AK84 AK86 AK90 AH120
Toutainville	ER 1	Elargissement de 2m de la rue du Roule	Commune	1 300	C30 - C100 C118 - C119 C257 - C272 C527 - C540 C617 - C618 C619 C630
Triqueville	ER 1	Agrandissement de l'école et la cour et sécurisation du site	Commune	2 671	AB89
	ER 2	Extension du cimetière	Commune	1 064	AB100

## Annexe 4 : Liste des espèces exotiques envahissantes

**16 Invasives avérées** : Plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire	Catégorie invasive en Basse-Normandie (mise à jour 2015)
<i>Allanthurus altissima</i> (Mill.) Swingle	<i>Allanthurus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux, Faux vernis du Japon	IA1e
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre	IA1e
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> / <i>edulis</i> <sup>7</sup>	-	Griffe de sorcière <i>sensu lato</i>	IA1e
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms	IA1e
<i>Egeria densa</i> Planch.	<i>Egeria densa</i> Planch.	Egérie dense	IA1e
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon	IA1e
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya	IA1i
<i>Lemna minuta</i> Kunth	<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	IA1i
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie faux-pourpier, Jussie rampante	IA1i
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	IA1i
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil	IA1i
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	IA1i
<i>Reynoutria x bohémica</i> Chrtek & Chrtková	<i>Reynoutria x bohémica</i> Chrtek & Chrtková	Renouée de Bohême	IA1i
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron pontique, Rhododendron de la Mer noire	IA1i
<i>Spartina x townsendii</i> H.Groves & J.Groves var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet	<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb.	Spartine anglaise	IA1i
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase	IA2

## Annexe 5 : Gestion et préservation des mares



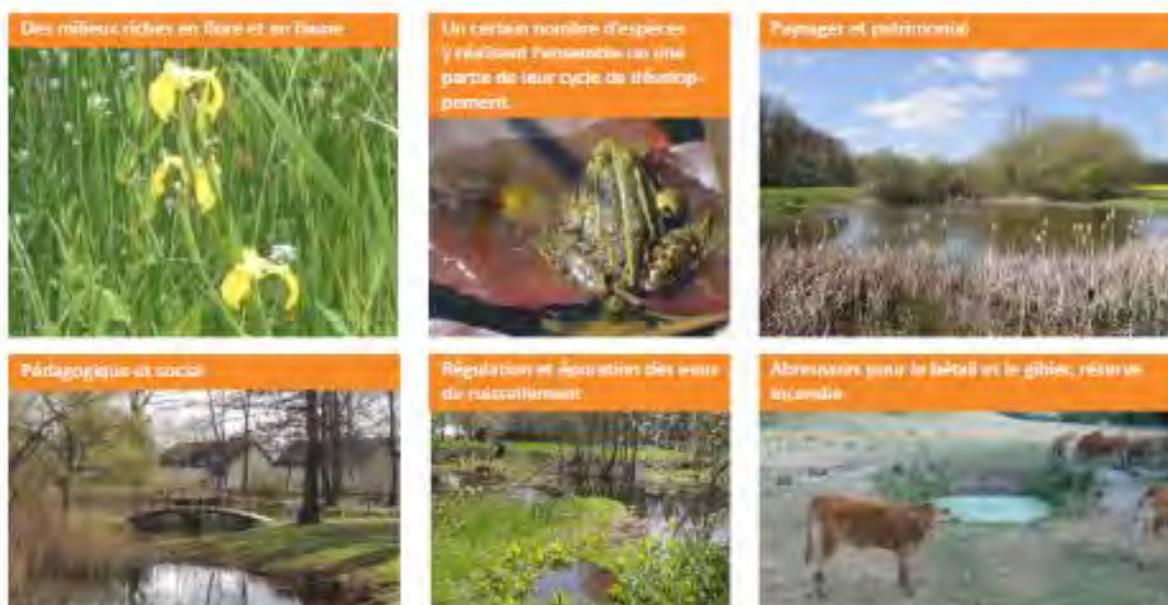
PROJET DE LOI

# MARES ET URBANISME

Le plan local d'urbanisme : un outil pour préserver les mares

Les mares, d'origine humaine ou naturelle, sont des étendues d'eau de faible surface (inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>) et de faible profondeur (inférieures à 2 mètres) alimentées principalement par les eaux pluviales, parfois par les nappes phréatiques.

## Quels sont les intérêts de préserver une mare ?

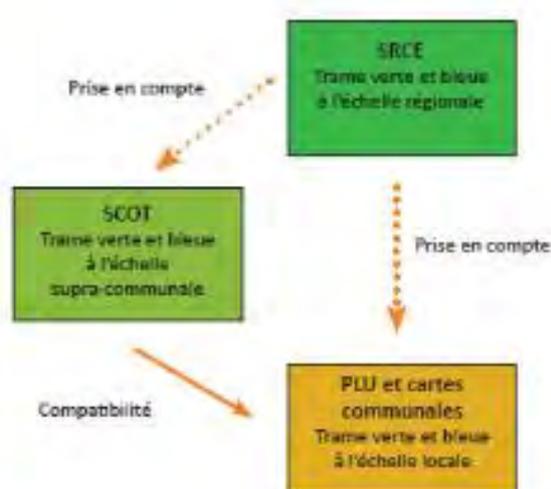


## La prise en compte des mares dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) : le cadre réglementaire

La trame verte et bleue (TVB) est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer.

Ces trames sont définies dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Les schémas de cohérence territoriaux (SCOT) et les PLU prennent en compte le SRCE en affinant localement les continuités écologiques.





# MARES ET URBANISME

Le plan local d'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation ;
- un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- un règlement : composé d'une partie écrite et d'une partie graphique ;
- des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

## Comment identifier les mares et définir leur état écologique ?

### Dans le rapport de présentation

Je réalise un inventaire terrain sur le territoire communal en :



contactant les propriétaires



Pour cela, je peux m'appuyer sur des compétences existantes :

**Bureau d'études**  
Inclure dans le cahier des charges du bureau d'études la réalisation d'un inventaire de la faune et de la flore.

**Associations agréées pour la protection de l'environnement et habitants**  
Source historique de la présence des mares et connaissance fine du territoire communal.

**Programme régional d'actions en faveur des mares (PRAM) :**  
- inventaire cartographique des mares,  
- accompagnement technique des collectivités.

**Communes non dotées d'un PLU**  
Les communes dotées d'une carte communale ou sans document d'urbanisme peuvent aussi identifier les mares présentes sur leur territoire au titre de leur intérêt patrimonial, paysager ou écologique en s'appuyant sur l'article R. 421-23 i du code de l'urbanisme.



Triton alpestrin - Commune La Chaux



# MARES ET URBANISME

## Comment protéger les mares inventoriées ?

### Dans le PADD

Les mares sont une composante de la trame bleue, elles fonctionnent en réseau entre elles par le biais des corridors écologiques assurés par les bois, les haies, les fossés, les chemins, les prairies.

Dans le PADD, je peux affirmer ma volonté de créer, préserver, maintenir ou renforcer la TVB de mon territoire.

### Dans les OAP

Afin de traduire les orientations de préservation de la TVB, le PLU peut créer une OAP spécifique (article L151 - 7 du code de l'urbanisme). Cette OAP pourra indiquer le réseau existant mais également les actions à réaliser pour renforcer la TVB telles que :

- les mares à maintenir, restaurer, créer,
- les corridors à maintenir, restaurer, créer.

### Dans le règlement

Le règlement est essentiel pour assurer la protection des mares puisqu'il est le seul document opposable.

Il importe donc que tous les éléments nécessaires à leur préservation y soient inscrits formellement.

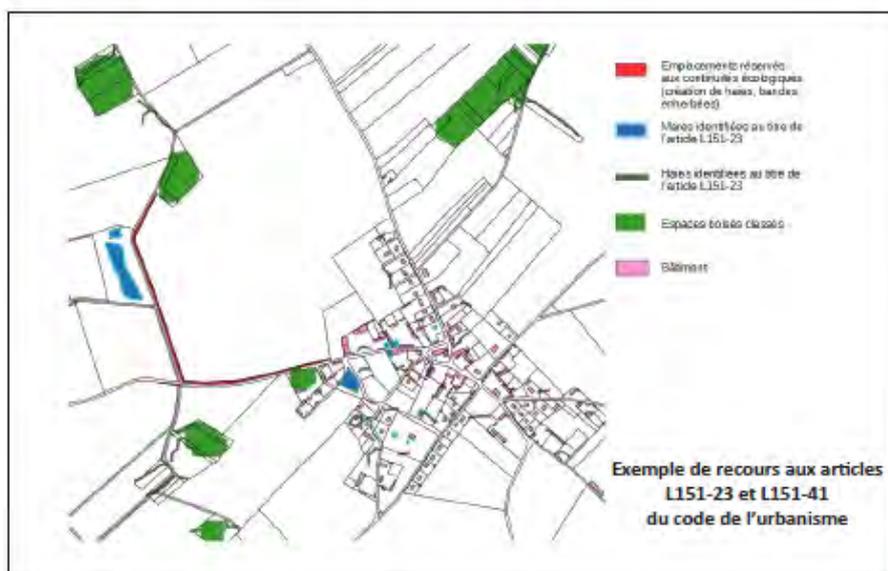
Plusieurs articles du Code de l'Urbanisme peuvent être utilisés :

● **Article L151-41 :** « Délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques » dont les mares, les haies, les bandes enherbées, les fossés.

● **Article R. 151-43 4° :** Utiliser des zonages indicés dans les documents graphiques du règlement pour « délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir les règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ».

● **Article L151-23 :** « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ». Le règlement pourra alors indiquer un certain nombre d'interdictions liées aux mares : interdiction de comblement, périmètre d'inconstructibilité autour de la mare.

Conformément à l'article R. 151-43 5° du code de l'urbanisme, tous travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable en mairie. Lorsque des travaux sont nécessaires pour maintenir la pérennité des mares repérées, il est important de pouvoir s'appuyer sur des prescriptions écrites dans le règlement.





# MARES ET URBANISME

## Des propositions de prescriptions

Sans entretien, une mare se comble progressivement jusqu'à disparaître. L'intervention de l'homme est nécessaire pour la garder dans un état écologique approprié par les actions suivantes :

- curage et enlèvement de la végétation en surnombre pour prévenir le comblement naturel, en période compatible avec la biologie des espèces, en général fin d'été, automne, curage par tiers tous les dix ans,
- maintien de haies, bosquets ou de refuges (tas de bois, amas de pierres) à proximité pour la faune,
- taille des arbres pour apporter de la lumière et profilage des berges en pente douce pour une végétation étagée,
- aménagement de zones d'abreuvement pour limiter la dégradation de l'habitat par la fréquentation des animaux,
- création de bandes végétalisées pour lutter contre les pollutions indirectes,
- pas d'introduction d'espèces exotiques envahissantes (Ecrevisse américaine, Renouée du Japon...),
- pas d'empoisonnement pour ne pas perturber l'équilibre de l'écosystème de la mare,
- pas de traitements phytosanitaires à proximité,
- enlèvement des déchets et acheminement vers une déchetterie.



L'arrêté préfectoral de l'Eure du 16 janvier 2012 interdit l'utilisation de tout produit phytosanitaire (dés herbants, fongicides, insecticides) sur et à moins d'un mètre du réseau hydrographique (fosés, mares, cours d'eau, collecteurs d'eaux pluviales, points d'eau, puits, forages et bassins), même à sec, ainsi que sur avaloirs, caniveaux et bouches d'égout.

### Ce qu'il faut retenir

Pour protéger les mares de mon territoire par mon PLU, je dois dans :

- le rapport de présentation : les inventorier et définir leur état écologique
- le PADD : affirmer ma volonté de préserver ces milieux riches en biodiversité
- les OAP : créer une OAP spécifique à la TVB
- le règlement
  - les identifier par l'article L151-23 et les reporter sur le règlement graphique du PLU,
  - identifier des emplacements réservés pour les continuités écologiques,
  - utiliser un zonage indicé pour les continuités écologiques,
  - inclure des prescriptions pour les travaux dans le règlement.

Selon l'article L160-1 du code de l'urbanisme, les infractions aux dispositions du PLU sont sanctionnées dans les conditions énoncées aux articles L480-1 à L480-9 du même code.

### Publications et sites à consulter :

MEDDE Guide méthodologique Trame verte et bleue et documents d'urbanisme

[http://www.trameverteetbleue.fr/sites/default/files/referencs\\_bibliographiques/trame\\_verte\\_et\\_bleue\\_et\\_documents\\_durbanisme\\_-\\_guide\\_methodologique\\_2014.pdf](http://www.trameverteetbleue.fr/sites/default/files/referencs_bibliographiques/trame_verte_et_bleue_et_documents_durbanisme_-_guide_methodologique_2014.pdf)

PRAM Programme régional d'actions en faveur des mares <http://pramnormandie.com/API/index.php>

AREHN La mare Patrimoine et biodiversité <http://www.arenh.asso.fr/publications/cpa/cpa69.pdf>

CAUE 27 Guide des bonnes pratiques Aménagement intégré des mares [http://www.caue27.fr/wp-content/uploads/2014/02/GUIDE\\_MARE\\_WEB4.pdf](http://www.caue27.fr/wp-content/uploads/2014/02/GUIDE_MARE_WEB4.pdf)

CAUE 76 Agir pour les mares <http://www.caue76.org/spip.php?article370>

CPIE 50 Atlas des amphibiens et reptiles de Normandie <http://cpieduocotentin50.wix.com/obhen>

## Annexe 6 : Cours d'eau concernés par la protection (20 m)

Liste des communes concernées
<b>Appeville-Annebault</b>
<b>Authou</b>
<b>Campigny</b>
<b>Condé-sur-Risle</b>
<b>Corneville-sur-Risle</b>
<b>Freneuse-sur-Risle</b>
<b>Glos-sur-Risle</b>
<b>Les Préaux</b>
<b>Manneville-sur-Risle</b>
<b>Montfort-sur-Risle</b>
<b>Pont-Audemer</b>
<b>Pont-Authou</b>
<b>Saint-Mards-de-Blacarville</b>
<b>Saint-Philbert-sur-Risle</b>
<b>Selles</b>
<b>Tourville-sur-Pont-Audemer</b>
<b>Toutainville</b>
<b>Triqueville</b>

*\*Source : Référentiel des cours d'eau répondant à la définition de l'article L-214-7-1 du code de l'environnement et sur lesquels s'appliquent les règles fixées par l'article D615-46 du code rural et de la pêche maritime.*

*Direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure*

*[http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/125/Eau\\_referentiel.map](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/125/Eau_referentiel.map), consulté en septembre 2021*

